
I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ORAS PUCIOASA

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al orasului PUCIOASA si al satelor sale componente : BELA, DIACONESTI, GLODENI, MALURILE, MICULESTI, PUCIOASA - SAT.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, insoteste Planul Urbanistic General al Orasului Pucioasa si **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLOP (Consiliul Local al Orasului Pucioasa), prin Hotararea nr..... din.....

1.3. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale si/sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale localitatilor, **se va schimba conceptia generala care a stat la baza PUG aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUG.**

1.4. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General al Orasului Pucioasa , inclusiv a satelor sale componente si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.

Orice PUZ sau PUD care modifica prevederile din P.U.G.O.P. si R.L.U.O.P., va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, atat pentru P.U.G.O.P., cat si pentru R.L.U.O.P., precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala. Nu se vor face interventii cu caracter modifier pe plansele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD de catre Consiliul Local al Orasului PUCIOASA (C.L.O.P.), va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial : P.U.G.O.P. si R.L.U.O.P.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru Orasul Pucioasa si satele sale componente, stau in principal :

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

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

2.1.3. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea si completarea R GU ;

2.1.4. Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;

2.1.5. Toata legislatia mentionata la "**Cadrul Legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism** " din cap.1.1. al " Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - reglementare tehnica aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, completata cu toate actele normative aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.6. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General - indicativ GPO 38 / 99, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999 ;

2.2. **Regulamentul Local de Urbanism** preia solutiile urbanistice de baza din PUG avizat de CLOP 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.O.P. aferent PUGOP cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupurile de baza ale Orasului PUCIOASA si ale satelor sale componente : BELA, DIACONESTI, GLODENI, MALURILE, MICULESTI, PUCIOASA - SAT.), cat si in trupurile cuprinse in intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al orasului Pucioasa.

Teritoriul intravilan al orasului PUCIOASA este compus din :

3.1.1. ORASUL PUCIOASA - trupul de baza ;

3.1.2. SATUL BELA - trupul de baza;

3.1.3. SATUL DIACONESTI - trupul de baza;

3.1.4. SATUL GLODENI - trupul de baza;

3.1.5. SATUL MALURILE - trupul de baza;

3.1.6. SATUL MICULESTI - trupul de baza;

3.1.7. SATUL PUCIOASA - SAT - trupul de baza ;

3.1.8. Trupuri izolate in teritoriul administrativ cu functiune locuire, tehnico - edilitare, unitati agricole si piscicole cuprinse in intravilan.

3.2. Teritoriul intravilan al Orasului PUCIOASA (inclusiv al satelor componente), aprobat conform legii si figurat in plansa nr.2. "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ", va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a orasului Pucioasa si a satelor sale componente s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala din plansa nr.2. este conforma cu prevederile **art.14** din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

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

3.4. Impartirea teritoriului intravilan in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei care cuprinde delimitarea UTR -urilor si care face parte integranta din RLU aferent PUGOP.

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

Teritoriul intravilan al orasului PUCIOASA , inclusiv al satelor sale componente a fost impartit in 29 UTR-uri si s-au delimitat prin limite fizice existente in teren : strazi, linie c.f., ape, limite de proprietate. Ele cuprind fie: o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR. sunt reprezentate in plansa de REGLEMENTARI din P.U.G.O.P. si in plansele de delimitare si descriere a UTR care fac parte integranta din R.L.U.O.P.

I. Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante , elemente naturale importante) astfel incat sa se deceleze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulament aferent ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata ;

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

LA NIVELUL ORASULUI SI A SATELOR COMPONENTE

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in cadrul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ al Orasului Pucioasa (PATAOP).

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei; destinatia acestor terenuri este prezentata in planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatilor se supune prevederilor **art. 5** din RGU si a altor reglementari legale; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in PATAOP.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile folosite pentru exploatarea resurselor subsolului din zonele cu izvoare minerale identificate si/sau alte tipuri de resurse ale subsolului ,se supune prevederilor legale ; modalitatile de exploatare a resursele identificate in intravilanul orasului Pucioasa si prezentate in planșele PATAOP se stabilesc numai prin studiu de impact aprobat conform legii.

4.5. Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zonele impadurite (terenuri supuse regimului silvic) se realizeaza numai in scop turistic si de agrement pe baza PUZ cu regulament local de urbanism aferent si in conditiile legislatiei in vigoare: Ordinul MAAP nr. 303 / 2002 pentru aprobarea instructiunilor privind stabilirea suprafetelor maxime care pot fi defrisate pentru realizarea obiectivelor de la art. 23 din OGR nr. 96 /1998 ;Legea nr. 75 / 2000 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 96 /1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national, republicata ; Legea nr. 26 / 1996 - Codul Silvic ; Legea nr. 141 / 1999 ; orice dispozitie legala care poate sa apara ulterior acestei documentatii.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zonele de protectie ale raului IALOMITA si a paraului Bezdedel, precum si in vecinatatea torentilor, afluenti ai retelei hidrografice principale, se realizeaza in conditiile respectarii **art. 7.** din RGU si a altor prevederi legale (Legea nr.107/1997, Ordinul MPAM nr. 277/1997 etc).

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit :

4.7.1. Zonele construite protejate sunt delimitate si reprezentate in planșa nr. 2 - " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " din PUGOP si pe baza Studiului de Urbanism Istoric, component al PUGOP (Lucrarea S.7) si cuprind :

4.7.1.1. Zona protejata cu valoare istorica si peisagistica delimitata in PUGOP ;

4.7.1.2. Zona de protectie a monumentelor istorice izolate (100m pe teritoriul orasului Pucioasa si 200m in satele componente) situate in afara zonei protejate istoric si cuprinse in ANEXA nr. 1 la Studiul de Urbanism Istoric) ;

4.7.1.3. Cladirile cu valoare arhitecturala, istorica si urbanistica, cuprinse in ANEXA nr. 2 la Studiul de Urbanism Istoric si prezentate in fisele din ANEXA nr 4 al aceluasi studiu, inclusiv vecinatatea lor imediata si apropiata ;

4.7.2. Modul de autorizare a constructiilor si amenajarilor pentru fiecare zona construita protejata :

4.7.2.1. Pentru zona istorica protejata de la art. **4.7.1.1.** este necesara elaborarea PUZ cu Regulament aferent conform Ord. nr. 562 / 2003 si cu respectarea cadrului normativ indicat la punctul 1.1. din Metodologia de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zonele construite protejate.

Pana la elaborarea PUZCP avizat si aprobat conform legii, administratia publica locala va conditiona autorizarea de construire si amenajare de elaborarea PUD avizat de catre Comisia Regionala a Monumentelor Istorice in conformitate cu Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice.

4.7.2.2. Orice interventie in zona de protectie a monumentelor istorice izolate (cu o raza de 100 m delimitata in plan pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice de delimitare a zonei protejate), **art. 4.7.1.2.**, se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National a Judetului Dambovita.

4.7.2.3. Pentru cladirile propuse a fi inscrise in lista monumentelor istorice, orice interventie se va face cu respectarea recomandarilor din fise si cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul DCCPCN - Dambovita, dupa caz si cu avizul Complexului Muzeal "Curtea Domneasca" Targoviste. In cazul in care, in urma cercetarii de specialitate unele din aceste cladiri vor fi declarate monumente istorice, ele vor fi comunicate Consiliului Local al Orasului Pucioasa si vor fi tratate conform art. 4.7.2.2.

4.7.3. Dupa aprobarea PUZ cu Regulament aferent pentru zonele de la punctele 4.7.1.1. si 4.7.1.2., autorizarea oricarui tip de interventie asupra cladirilor declarate monumente istorice, se va face astfel :

4.7.3.1. Orice tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si situata in zona descrisa la pct. 4.7.1.1. si la pct. 4.7.1.2. se va aviza de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice si de catre Directia Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii prin intermediul structurilor descentralizate din teritoriu conform legii;

4.7.3.2. Pentru cladirile propuse a fi incrise in Lista Monumentelor Istorice prin Studiul de Urbanism Istoric (S 7) si preluate in PUGOP, regulile sunt identice cu cele de la punctul 4.7.3.1. in situatia in care cercetarea de specialitate decide acest lucru;

4.7.4. Pentru cladirile cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala , orice interventie se va face cu respectarea recomandarilor din fise si cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National a Judetului Dambovita (DCCPCN Dambovita) ; se vor respecta prevederile PUZ si Regulamentul de Urbanism aferent, in cazul in care ele sunt situate in zone in care autorizarea constructiilor nu se face direct, ci pe baza unei alte documentatii de urbanism, PUZ si/sau PUD, aprobate conform legii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA 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 sunt evidențiate în planșa nr. 2. - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" și în studiul pregătitor S.5 VOL. 1 - " PROBLEME GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE, RESURSE NATURALE " care face parte integrantă din PUGOP.

Riscurile naturale previzibile în sensul **art. 10** din RGU posibil a afecta zonele construite sunt :

5.1.1. Alunecări semistabilizate cu posibilități de reactivare și afectare a următoarelor zone construite și amenajate :

5.1.1.a. Zonele de locuit și funcțiunile complementare situate în partea de nord - est a satului DIACONESTI și la nord de satul PUCIOASA SAT ;

5.1.1.b. Zona Motaianca și terenurile care au aparținut carierei de calcar situate pe versantul de vest al orașului Pucioasa;

5.1.1.c. Zonele aferente drumurilor județene DJ 710 și DJ 710A în partea de nord a teritoriului administrativ al Orașului Pucioasa cu riscul întreruperii comunicațiilor rutiere cu satele comunei Bezdead, respectiv cu comuna Varfuri;

5.1.2. Eroziuni de mal care pun în pericol așezările umane și terenurile agricole , astfel :

5.1.2.a. Zonele de locuit și terenurile agricole situate pe valea paraului Bezdedel (satele Miculești și Diaconesti, zonele de locuit ce aparțin trupului de bază al orașului Pucioasa care s-au dezvoltat pe malul drept al paraului Bezdedel);

5.1.3. Eroziuni de talveg și versant pe teritoriul comunei Motaeni ce poate stimula alunecările pe arii extinse cu implicații asupra :

5.1.3.a. Zonei de locuit și funcțiuni complementare ce se dezvoltă în zona "Motaianca" ;

5.1.3.b. Zonei de agrement, recreere și sport propusă spre dezvoltare pe versantul de vest al orașului Pucioasa - în zona carierei de calcar și a "sursei" de apă sulfuroasă;

5.1.4. Zone inundabile, eroziuni de mal, stagnarea apelor din precipitații cu afectarea zonelor construite și amenajate și a terenurilor agricole, astfel:

5.1.4.a. Zona de locuit și funcțiuni complementare expusă la inundații cauzate de paraul Bezdedel, situată în extremitatea sudică a satului Diaconesti ;

5.1.4.b. Terenuri agricole situate în trupul de bază al orașului Pucioasa amenințate de inundații cauzate de paraul Bezdedel, pe malul drept al paraului Bezdedel, la sud de strada Patrana;

5.1.4.c. Zone construite și amenajate afectate de stagnarea apelor meteorice : o zonă este situată la intersecția dintre strada Garii și B-dul Garii; alta zonă afectată de scurgerea incorectă a apelor meteorice este cuprinsă între B-dul Republicii și str. Avram Iancu;

5.1.5. În situația în care Orașul Pucioasa este identificat în Legea nr. 575 / 2001 ca unitate administrativ - teritorială afectată de **alunecări de tip "primar"** și **"reactivat "** este necesară inițierea 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 caile 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 geotehnice, avizele de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protecție Civilă pentru toate zonele expuse la riscuri naturale identificate;

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale identificate prin PUG 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 paraului BEZDEDEL și a râului IALOMITA și a afluenților săi.

Utilizări permise cu condiții :

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 sigurantă in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10** din RGU.

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 (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor paraului BEZDEDEL si a afluentilor sai si a raului IALOMITA si a afluentilor sai, plantatii pentru stabilizarea versantilor in zonele amenintate de pericolul alunecarilor, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, 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.

5.2.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, gaze naturale,apa,canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU ;

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata, in plansa nr.2.-"Reglementari Urbanistice-Zonificare", sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, 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, sigurantă 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
Drumuri judetene, comunale	7	7	8	8
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	3	3	4	6

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	5	7
Cladiri nelocuite	3	3	4	6
Taluzuri,canale, lacuri, parauri	inaltimea celui mai inalt stalp			
Alte linii paralele in culoare	2,5	4 - 5	10	15

inguste				
Poduri in interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. national DN *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecom. in cablu (zone locuite)	25	50	5	-

* - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

Utilizari interzise

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

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

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

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

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

- 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; Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori.Intre morminte si gardul cimitirului va fi lasata o zona libera de 3 m;
- Depozitul provizoriu controlat de administratia publica locala pentru deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : 1000 m ;
- Autobaza serviciilor de salubritate : 200 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 ; se amplaseaza la cel putin 10 m fata de ferestrele locuintelor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, cf. Legii 137/1995, republicata).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUGOP.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

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

5.4.In vederea asigurarii cu echipament tehnico-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 programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

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

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

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, conform **Ordinelor nr. 43/1998, 44/1998, 45/1998, 46/1998, 47/1998, 49 /1998 si nr.50/1998** ale Ministerului Transporturilor si **Legii nr. 82 / 1998** pentru aprobarea **Ordonantei nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

6.1.1.a. In conformitate cu Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice nr.139/3.02.2003 si al MLPTL nr. 6 / 07.2003, autorizarea complexurilor comerciale in zona drumurilor publice de interes national si judetean , pe baza PUZ si /sau PUD este conditionata de avizarea documentatiilor de urbanism de catre MLPTL si de catre administratorul drumului.

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

6.1.3. In conformitate cu **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea Ordonantei nr.43 /1997, **zona drumului public** cuprinde **ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.**

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

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

b.1. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta sunt interzise.

c. Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.Limitele zonelor de protectie sunt prevazute in anexa nr. 1 la Ordonanta 43/28.08.1997.

c.1. Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, piste pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora.Pe sectoarele de strazi fara canalizare (in satele componente) scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din orasul Pucioasa si asupra strazilor din satele sale componente, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali, de aparare, de conservarea si protectia mediului,de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in intravilanul orasului Pucioasa si a satelor sale componente se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strazi de categorie superioara,astfel :

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansa nr.3." CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT "), apreciate ca prioritati de interventie in modernizarea strazilor :

- intersectia dintre DN 71 (B-dul Trandafirilor) cu DJ 712 la penetratia dinspre orasul Targoviste;
- intersectia dintre B-dul Trandafirilor cu str. Linistii ;
- intersectia dintre str. Fantanelor si str. Garii ;
- intersectia dintre strada Unirii cu B-dul Trandafirilor ;

b. Amenajarea intersectiilor concomitent cu semaforizarea acestora conform plansei nr. 3.

c. Realizarea si modernizarea de poduri peste paraul BEZDEDEL pentru imbunatatirea relatiilor dintre orasul Pucioasa si satele Glodeni, Diaconesti, Miculesti; modernizarea podului care traverseaza raul Ialomita si care asigura legatura dintre oras si satul Pucioasa - Sat ; pod rutier nou peste raul Ialomita care va asigura functionarea arterei rutiere ocolitoare propuse prin PUGOP pe directia NV - SV.

d. Pentru realizarea corecta a intersectiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 50,0 m**, pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD;este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor cf. **art. 18 (RGU)**.

6.1.5.a. Pasaje denivelate si la nivel cu calea ferata

- Se modernizeaza pasajele la nivel cu calea ferata propuse in plansa nr. 3 - "CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT (EXISTENT + REGLEMENTARI) " : toate traversarile rutiere amenajate in orasul Pucioasa : strazile Izvoare, Linistii, Morilor ;
- Pasaj rutier superior peste calea ferata la intersectia strazii Crizantemelor cu B-dul Trandafirilor pentru realizarea circulatiei rutiere ocolitoare ;
- Modernizarea pasajului rutier inferior existent in zona de nord a orasului Pucioasa;

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din orasul Pucioasa si din satele sale componente sunt in conformitate cu Ordinele nr.49/1998 nr.50/1998 Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor urbane si respectiv rurale sunt urmatoarele :

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

- **DN 71** (B-dul Trandafirilor, str. Garii) ;
- **DJ 710** - str. Cerealistii , **DJ 710 A** - sat Diaconesti;
- **DC 136A** - strada principala din Pucioasa Sat ;
- **DC 3** - B-dul Republicii ;

• alte strazi principale - legaturi rutiere ale zonelor de locuit cu drumurile principale clasate;

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

c. Intretinere, modernizari de poduri si podete, poduri noi peste paraul BEZDEDEL si peste raul IALOMITA ;

6.1.7. Profilul transversal al strazilor, se stabileste in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele prevazute in anexele la Ordinele nr. 49 si 50/1998 al Ministerului Transporturilor si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent si in zona de protectie a monumentelor, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentatie de urbanism.

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

a. Latimea platformei si a partii carosabile, in functie de clasa tehnica, de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica, pentru strazile orasului Pucioasa si a satelor sale componente sunt prezentate in Anexa nr. 3. la PUGOP.

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

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

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

b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , conform PUZ aprobat ;
- obtinerea unor distante minime de protectie in cazul DN71 si a altor strazi principale (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;

- facilitatea creerii unor pieti sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public la strazile care 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 in fronturile strazilor principale ale orasului si satelor componente.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

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

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din **avizul unitatii teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categorie) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

7.1.1. Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale, invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) **prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996** , se face in raport cu:

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

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DJ 710, in special in resedinta, la eventuale dotari si locuinte pe terenuri recent parcelate, ce ar putea sa apara, se vor prevedea accese cu amenajari speciale (largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

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

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (**alin.1), art. 25**, HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drum (neracordata prin pante - rampe carosabile), **mai mica de 0,50 m**.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de **3,80m latime si 4,20 m inaltime**. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime**.

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

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

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii **avizului unității teritoriale de pompieri**, cf. prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale ;

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

În aceste condiții, aplicarea **art.26** din HG 525/1996 - se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. **Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.**

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Orașului PUCIOASA;

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții :

8.1.1. Când rețelele edilitare publice **au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban și rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente **nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de **locuințe individuale** în următoarele condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.1.3. În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă (în special zonele rurale), întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cisme publice.

8.1.4. Cand beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obliga, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele; autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525 / 1997 și întreaga legislație specifică.)

8.1.5. Cand 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 obliga să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local;

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 Orasului PUCIOASA; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public 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 marilor 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 a lucrărilor edilitare și a stălpilor pentru instalații, se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T., 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, semnalizarile luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații;
- **instalațiile edilitare necesare funcționării**: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă **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, alte rețele.

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

a.2. Este interzisă montarea conductelor de distribuție:

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

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

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

a.1. Amplasarea pe strazi a stălpilor pentru instalații, se va face obligatoriu dincolo de santuri, rigole (spre aliniament).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor 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 Orasului PUCIOASA. Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.4. 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 administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

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

- **Statii de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protectie sanitara

Conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micsora , in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului nr.137/1995 si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului;

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Actele vizad orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, 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 construcția protejată sub aspectul stabilității.

10.1.2. La **construcțiile administrative și financiar - bancare** conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUD). În conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, spațiile verzi și plantate vor ocupa între 10 - 15 % din parcela aferentă.

10.1.3. La **construcțiile de cult** se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate (față de sistemele de spații verzi ale orașului și /sau satelor).

10.1.4. La **căminare, unități economice, agricole și deponii de deșuri menajere** se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție conform Anexei nr.6 la RGU.

10.1.5. Condiții de amplasare a pomilor în zona strazilor

a.1 Amplasarea pomilor pe strazile orașului Pucioasa dar și în satele componente se va face cu acordul administratorului drumului public.

a.2 Plantațiile în rândurile cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță amplasate simetric și paralel cu axul drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

a.3 Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru artera ocolitoare propusă, drumul național, drumurile județene distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală (tabulară)- de 20 m ;
- pentru drumurile comunale - categoria IV, distanțele minime de plantare sunt identice cu cele de mai sus;
- pentru drumurile locale-categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localităților), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală de 15 m ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si 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 urban, respectiv rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

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

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

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor existente, atat in spatiul urban cat si in cel rural.

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

10.2.6. In zonele pentru care s-a instituit protectie, imprejmuirile se autorizeaza cf. avizelor specifice.

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

a.1. Zonele functionale sunt stabilite in plansa nr. 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " si in plansele care insotesc Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG (RLUOP).

a.2. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate (ex: locuinte cu caracter urban, rural etc.)

a.3. Orasul PUCIOASA, inclusiv satele sale componente este impartit in urmatoarele **zone si subzone functionale** :

- **ZC - Zona centrala oras PUCIOASA, nuclee centrale sate componente**
- **IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general**, cu urmatoarele subzone :
 - **ISa** - Constructii administrative
 - **ISsa** - Sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta
 - **ISf** - Constructii financiar – bancare, asigurari
 - **ISs** - Constructii de sanatate
 - **IScs** - Constructii sportive
 - **ISct** - Constructii de cult
 - **IScu** - Constructii de cultura
 - **ISi** - Constructii pentru invatamant
 - **ISas** - Constructii pentru asistenta sociala
 - **ISc** - Constructii comerciale

- ISps - Constructii pentru prestari servicii
- **T - Zona pentru structuri de primire balneare si turistice**, cu urmatoarele subzone :
 - Tb - Constructii balneare pentru cazare si tratament
 - Tss - Amenajari aferente sursei de ape sulfuroase
 - Tt - Constructii pentru turism
- **LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)**, cu urmatoarele subzone :
 - LMu - Cu cladiri de tip urban :
 - LMu1 - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - LMu2 - Predominant rezidentiala
 - LMr - Cu cladiri de tip rural:
 - LMr1 - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - LMr2 - Predominant rezidentiala
- **LI - Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)**
cu urmatoarele subzone :
 - Llu1 - Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - Llu2 - Predominant rezidentiala
- **P - Zona verde amenajata, recreere, sport /perdele de protectie** cu subzonele :
 - Pp - Parcuri, scuaruri, agrement
 - Psp - Stadion, sala de sport, terenuri de sport
 - Ppp - Perdele de protectie
- **A - Zona pentru unitati agricole, piscicole, sere**
- **Gc - Zona pentru obiective de gospodarie comuna / cimitire**
- **I - Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport**, cu urmatoarele subzone:
 - Iup - Unitati de productie
 - Iud - Unitati de depozitare
 - Iut - Unitati de transport
- **Te - Zona pentru constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare**
- **C - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente : circulatie rutiera, pietonale majore / circulatie feroviara** cu subzonele :
 - Cr - Artere de circulatie rutiera : principale / secundare : existente si propuse
 - Co - Artera de de circulatie rutiera ocolitoare propusa
 - Cp - Artere de circulatie pietonala majora, piete civice
 - Cf - Cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- **S - Terenuri cu destinatie speciala**
- **THR - Terenuri agricole in intravilan, rezervate altor functiuni : locuire / balneo - turism /industrie / agricultura / spatii verzi**
- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape**

IV. PREVEDERILE R.L.U.O.P. LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11. CONTINUTUL R.L.U.O.P.

11.1. ZC - ZONA CENTRALA

GENERALITATI

11.1.0. Zona centrala este spatiul principal urban ce domina structura orasului ; se defineste ca un sistem unitar de spatii libere si construite in care sunt concentrate cele mai importante institutii administrative, culturale, comerciale si servicii cu profil specializat continand importante elemente de patrimoniu, constituind cadrul ambiental reprezentativ, frecventat de locuitori si vizitatori.

Zona centrala reprezinta teritoriul unde se concentreaza dotarile si amenajarile cu caracter central, acelea care sunt de folosinta periodica si ocazionala si deservesc atat populatia orasului, a satelor componente, cat si populatia comunelor situate in aria de polarizare a orasului PUCIOASA.

Funciunile cu caracter de centralitate sunt urmatoarele :

- Institutiile publice si serviciile de interes general, unele dintre ele avand caracter de unicitate.
- Servicii balneare si turistice de interes judetean si national integrate in nucleul central al orasului.
- Locuinte plurifamiliale si unifamiliale, intr-o conformare spatiala deosebita.
- Spatii publice amenajate de maxima importanta si expresivitate.
- Constructiile cu calitati deosebite, unele din ele, monumente istorice sau cu valoare arhitecturala si/sau ambientală.
- Circulatia pietonala si auto, specifica spatiului cu caracter de centralitate.

Zona centrala a orasului PUCIOASA este amplasata in zona mediana a localitatii. Modul sau de organizare este rezultatul unei participari egale atat a marimii orasului, cat si a evolutiei sale istorice. Delimitarea zonei centrale a orasului este prezentata in cadrul P.U.G.O.P., plansa nr. 2.

11.1.0.bis. Nucleu central sate componente

Fiecare din satele componente : BELA, DIACONESTI, MICULESTI, GLODENI, PUCIOASA - SAT si MALURILE beneficiaza de un nucleu central care grupeaza institutiile si serviciile de interes general care asigura nevoile locale de frecventa zilnica si /sau periodica ale populatiei.

11.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale ale orasului Pucioasa sunt urmatoarele :

- Nucleul central principal, care prezinta cea mai mare concentrare de dotari cu caracter orasenesc si teritorial, inclusiv cele mai reprezentative echipamente urbane pentru servicii balneare si turistice situat la intersectia dintre B- dul REPUBLICII, B-dul GARII si str. FANTANELOR (functiuni cu caracter de centralitate si reprezentativitate);
- Nucleul central secundar, situat la sud de nucleul central principal, pe B-dul REPUBLICII pana la intersectia cu str. ZORELE (fronturile adiacente) cu extensie spre vest pana la str.GARII, iar spre nord pana la B-dul GARII; in aceasta subzona este o concentrare mai mica de institutii si servicii specifice zonei centrale, dar exista posibilitatea imbunatatirii structurii urbane din punct de vedere estetic si functional;

11.1.2. Funciunile dominante ale zonei centrale :

11.1.2.1. In nucleul central principal : **IS, Tb, Llu2, LMu2, Pp, Ccp;**

11.1.2.2. In nucleul central secundar in curs de dezvoltare: **IS, LMu2, Ppp, Ccp;**

11.1.2.3. In nucleele centrale ale satelor : **IS, LMr2, Pp,Ccp;**

11.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale a orasului Pucioasa: **LMu1, Tt, Ppp, Te, Ccr**; in nucleele centrale ale satelor : **LMr1, Tt, Psp, Ppp, Ccr, Te**;

11.1.3.bis. Functiuni interzise in zona centrala a orasului Pucioasa : **LMr, I, A, GC, Ccf, THR** , cu exceptia functiunilor balneoturistice si a spatiilor verzi;

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala / nuclee centrale sate :

11.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul **LM** si **IS** compatibile, proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente, ulterioare aprobarii P.U.G.O.P ; idem in cazul functiunilor **T** si **IS** compatibile;

11.1.4.2. Locuire in proportie de 75% din SD a fiecarei cladiri.

11.1.4.3. Parcul Nicolae Grigorescu amenajat conform PUZ, scuaruri, locuri de joaca, spatii gospodaresti;

11.1.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul urban; idem pentru functiunea de tip **Tss** (conducta de transport apa de la sursa);

11.1.4.5. Parcaje, garaje individuale si colective (inclusiv subterane) cu conditia integrarii corecte in spatiul urban.

11.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (retrageri de la aliniament in fata cladirilor comerciale, alimentatie publica etc.);

11.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la alin 4.7; constructiile si amenajarile din aceste zone vor fi autorizate in urma P.U.Z. cu regulament aferent., aprobat conform legii.Utilizarea terenurilor si cladirilor din zona centrala situata in afara zonei protejate istoric delimitata prin P.U.G.O.P. autorizarea se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/ sau PUD aprobat;

11.1.6. Interdictii temporare de construire :

11.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, constructia va fi autorizata cf. alin. 4.7.2. :

- Pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire / desfiintare si care respecta avizele indicate la pct. 4.7.2.;
- Pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Complexul National Muzeal "Curtea Domneasca" – TARGOVISTE ;

11.1.6.2. In intreaga zona centrala a Orasului PUCIOASA si in nucleele centrale ale satelor componente, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD , conform art.47 alin.(3) din Legea nr. 350 / 2001.

11.1.6.3. In zonele unde se vor realiza pietonale majore sau se vor largi arterele carosabile existente , construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si/sau PUD.

11.1.6.4. In zonele plantate existente (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele propuse , pentru amplasarea altor functiuni, autorizarea construirii si amenajarii se va face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobate conform legii.Tipul de documentatie de urbanism va fi solicitat de administratia publica in functie de dimensiunile zonei studiate si a implicatiilor in organizarea spatiala a zonei.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.1.7. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele , va fi stabilita prin P.U.Z.; prin regulamentul aferent PUZ se stabileste **regimul de aliniere** ce va reglementa modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, impremuiri etc.)

11.1.8. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin PUZ si/sau PUD ; regulamentul PUZ va stabili modul de amplasare al constructiilor in relatie cu limitele laterale ale

parcelor, determinand regimul de construire : izolat, cuplat, inchis , precum si alinierea constructiilor fata de limita posterioara a fiecarei parcele.

11.1.9. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte este obligatoriu, ca o conditie a constructibilitatii. Accesul carosabil pe parcela se va face direct din strada, sau indirect prin alta parcela, situatii ce se vor explicita prin regulament aferent PUZ (servituti de trecere).

11.1.10. Accesul pietonal pe fiecare parcela in parte se va face direct din spatiul de circulatie pietonala special amenajat (trotuar, artera de circulatie, pietonala); PUZ poate stabili folosinta publica de trecere pietonala pe anumite trasee ori parcele private, instituind astfel servituti de urbanism care fac obiectul dreptului administrativ (servitute de utilitate publica), ori a dreptului civil (servitute de interes privat) , ambele operabile numai dupa avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism.

11.1.11. Racordarea cladirilor la retelele edilitare existente (publice) de alimentare cu apa, de canalizare, de energie electrica, de telefonie, de gaze naturale este obligatorie.

11.1.12. Inaltimea constructiilor, sau regimul de inaltime in zona centrala a orasului Pucioasa si in nucleele centrale este stabilita prin P.U.G.O.P. si va fi indicata pentru fiecare subzona a zonei centrale prin PUZ si regulamentele aferente acestora.

11.1.13. Aspectul exterior al constructiilor in zona centrala se va stabili prin PUZ si/sau PUD si cu atentie speciala in zonele pentru care s-a instituit protectie istorica si peisagistica. Prin RLUOP s-au facut precizari pentru fiecare dintre UTR-rile care compun zona centrala a orasului.

11.1.14. Procentul de ocupare al terenurilor (POT) in zonele cu constructii noi, va fi urmatorul :

- Pe terenurile cu destinatia **IS** - maxim 85 %
- Pe terenurile cu destinatia **Tb, Tt** - maxim 75 %
- Pe terenurile cu destinatie mixta : **IS, Tb, Tt** - maxim 70 %
- Pe terenurile cu destinatia **LMu2** - maxim 40 %
- Pe terenurile cu destinatia **LMu1** - maxim 35 %
- Pe terenurile cu destinatia **LMr1** - maxim 30 %
- Pe terenurile cu destinatia **LMr2** - maxim 50 %
- Pe terenurile cu folosinta actuala **LI** nu se poate schimba POT existent.

Depasirea POT maxim prestabilit se poate face prin PUZ si/sau PUD aprobat, care va justifica situatia nou creata ; se vor admite depasiri, numai cu conditia ca obiectivele nou create sa imbunatateasca gradul de deservire al locuitorilor zonei.

11.1.15. Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala / nucleele centrale, se vor asigura astfel :

- Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.
- Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.
- Necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare al orasului PUCIOASA si al zonei centrale , precum si de specificul functional al constructiilor deservite.
- Anexa nr.5 la Regulamentul General de Urbanism cuprinde **norme minimale** de asigurare a locurilor de parcare pe tipuri de functiuni.
- Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona , cat si asupra mediului inconjurator.
- Se va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie, trotuare) pentru parcare si stationarea autovehiculelor.

11.1.16. Spatiile verzi se vor amenaja si se vor intretine, conform urmatoarei structuri ierarhizate :

- Parcul NICOLAE GRIGORESCU situat in partea de nord a zonei centrale, integrat in zona rezidentiala si in zona protejata istoric isi mentine suprafata si se amenajeaza conform PUZ cu regulament aferent aprobat , fiind singurul parc al orasului , el insusi cu valoare istorica.
- Plantatii de protectie si cu rol ambiental pe limita vestica a zonei centrale, spre DN 71 (str. GARII si implicit spre zona c.f.);
- Plantatii de aliniament de-a lungul strazilor principale care traverseaza zona centrala;
- Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu locuinta pe lot (spatii verzi difuze) ;

Amplasarea si tipul spatiilor plantate in toate categoriile de zone verzi se va stabili prin studii de specialitate si PUZ aprobat.

Calitatea spatiilor verzi existente in zona centrala (parcul, scuarurile, plantatiile de aliniament) se va asigura printr-o corecta gestionare a activitatii. Consiliul Local al Orasului Pucioasa va intocmi un program care sa realizeze prin serviciul sau de specialitate masurile necesare unei corecte intretineri a spatiilor verzi si o protectie adecvata a parcului care are valoare istorica si peisagistica..

11.1.17. Imprejmuirile se vor preciza in zona centrala prin PUZ si /sau PUD care vor stabili materialele si forma acestora catre spatiile publice si semipublice ; autorizarea realizarii imprejmuirilor se face pe baza PAC.

Criteriile de apreciere a conformarii si amplasarii imprejmuirilor sunt urmatoarele :

- **Configuratia** imprejmuirilor este determinata de urmatoarii **factori urbanistici** :
 - Pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
 - Functiunea si functionarea constructiei care este amplasata pe parcela ;
 - Caracteristicile cadrului natural ;
 - Caracteristicile cadrului construit al subzonei (tipul de tesut , tipul de casa, aliniamentul , alinierea constructiilor etc.);
 - Modalitati traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora ca urmare a interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala;
- Elemente care caracterizeaza imprejmuirile sunt :
 - **Elemente functionale**:porti de acces (carosabil, pietonal), ziduri, panouri despartitoare etc.)
 - **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare – in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

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

GENERALITATI

11.2.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

- 11.2.1.1. Constructii administrative (**ISa**)
- 11.2.1.2. Sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta (**ISsa**)
- 11.2.1.3. Constructii financiar – bancare, asigurari (**ISf**)
- 11.2.1.4. Constructii de sanatate (**ISs**)
- 11.2.1.5. Constructii sportive (**IScs**)
- 11.2.1.6. Constructii de cult (**ISct**)
- 11.2.1.7. Constructii de cultura (**IScu**)
- 11.2.1.8. Constructii pentru invatamant (**ISi**)
- 11.2.1.9. Constructii pentru asistenta sociala (**ISas**)
- 11.2.1.10. Constructii comerciale (**ISc**)
- 11.2.1.11. Constructii pentru prestari servicii (**ISps**)

11.2.2. Functiunea dominanta a zonei este fie o combinatie a mai multor functiuni de la art. 11.2.1. , fie una din functiunile enumerate anterior in cazul in care are caracter orasenesc si/ sau teritorial. Zona functionala **IS** este unul din criteriile de baza in delimitarea zonei **ZC** (zona centrala).

11.2.3. Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela sunt : **LMu2, Llu2, I** (unitati cu capacitati mici si nepoluante), **IS** (numai birouri).

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR SI CLADIRILOR

11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele :

11.2.4.1. Utilizarile enumerate la art. 11.2.1. ocupa in exclusivitate o parcela.

11.2.4.2. Utilizare pentru locuire in proportie de pana la 50% , din SD a fiecarei cladiri si din ST a parcelei

11.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona **IS** se refera la cele amplasate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la art. 4.7.; constructiile si amenajarile din aceste zone vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, dupa obtinerea avizelor si aprobarea conform legii.

11.2.6. Interdictii temporare de construire

11.2.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit autorizarea se face cf.art.4.7, astfel:

- Pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizat si aprobat conform legii , avizate in prealabil de catre DCCPCN in zona istorica protejata ;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire/ desfiintare si care respecta avizul DCCPCN Dambovita in zonele de protectie a monumentelor istorice;

11.2.6.2. In toate subzonele care sunt integrate in zona centrala (**ZC**), construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD.

11.2.6.3. In zonele in care amplasamentele institutiilor sunt adiacente retelei majore de circulatie a orasului si acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale , autorizarea noilor constructii si amenajari se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii.

11.2.6.4. In zonele verzi in care urmeaza a fi integrate constructiile noi de tip **IS**, autorizarea se face in conditiile articolului anterior.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.2.6.5. Orientarea fata de punctele cardinale

a. Pentru activitatile de tip **IS**, orientarea fata de punctele cardinale se va face , respectand conditiile minime impuse prin Regulamentul General de Urbanism , Anexa nr. 3 si in conformitate cu alte acte normative.

- b. Pentru funcțiunea de locuire se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor. în situația în care în clădire se alocă spații pentru activități de tip IS.
- 11.2.6.6. Amplasarea fata de drumurile publice** – în conformitate cu normativele privind drumurile publice și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale.
- 11.2.6.7. Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul fiecărei parcele** va fi stabilită prin PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, aprobat conform legii.
- 11.2.6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele** se va face potrivit regulilor specifice fiecărei subzone și cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU.
- 11.2.6.9. Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele** se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să asigure toate nevoile funcționale ale obiectivului.
- 11.2.6.10. Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele** se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să poată deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonei.
- 11.2.6.11. Racordarea la rețele tehnico – edilitare** : idem art. 11.1.6.11.
- 11.2.6.12. Divizarea parcelor existente** trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiunilor și programelor stabilite.
- 11.2.6.13. Înălțimea construcțiilor** va fi conform PUZ cu regulament aprobat și/ sau PUD, în care se va ține seama de organizarea spațială a vecinătăților.
- 11.2.6.14. Aspectul exterior** al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.
- a. Examinarea caracteristicilor proiectului**, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele :
- **conformarea construcției ;**
 - **materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;**
 - **culorile ansamblului și ale detaliilor ;**
 - **conformarea fatadelor și amplasarea golurilor;**
- b. Aspectul exterior al construcțiilor de tip IS este stabilit prin PUZ cu regulament aferent și/ sau PUD pentru construcțiile din zona centrală; pentru zona protejată istoric, precum și pentru zonele purtătoare de clădiri sau grupări de clădiri cu valoare deosebită : monumente istorice izolate (inclusiv zona de protecție).
- c. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor** care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- 11.2.6.15. Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor** se va stabili prin PUZ cu regulament aferent și/sau PUD pentru construcțiile a căror funcțiune este **IS** și sunt amplasate în zona centrală. Idem în toate zonele pentru care s-a stabilit funcțiunea dominantă **IS**.
- a. Amplasarea unor funcțiuni de tip IS în afara zonei centrale a orașului Pucioasa, a nucleelor centrale ale satelor , precum și în zonele cu funcțiunea IS (în exclusivitate sau preponderent), autorizarea construirii se face tot pe baza PUZ cu regulament aferent sau PUD.
- b. **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcelă** este considerat **limita superioară** de ocupare a terenului și nu vor fi depășiți indicii urbanistici stabiliți în Anexa nr. 2 la RGU . În situația în care se depășesc indicii urbanistici din Anexa nr.2 , se fundamentează și se justifică temeinic depășirea, documentația de urbanism nefiind operațională, decât după aprobarea de către CLOP.
- 11.2.6.16. Parcarea / gararea autovehiculelor** . Spațiile necesare vor fi asigurate în mod obligatoriu pe fiecare parcelă , sau cu aprobarea CLOP pe parcele limitrofe, fără a afecta fluxurile publice ale circulației carosabile și pietonale.
- 11.2.6.17. Spații verzi** . Pe fiecare parcelă se va asigura minimum de spații plantate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism , Anexa nr. 6. Tipul de vegetație se va stabili prin PUZ cu regulament aferent și PUD și se va ține seama de specificul urban , de rolul spațiului verde , și de efectele comportamentale ale vegetației .

11.3. T - ZONA STRUCTURILOR DE PRIMIRE BALNEARE SI TURISTICE

GENERALITATI

11.3.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

11.3.1.1. Constructii balneare pentru cazare si tratament (**Tb**)

11.3.1.2. Constructii pentru turism (**Tt**)

11.3.1.3. Amenajari aferente sursei de ape sulfuroare (**Tss**)

11.3.2. Functiunea dominanta a zonei este : servicii specializate pentru tratament balnear si turism, sistemul de captare si transport al apelor minerale pana la bazele de tratament..

11.3.3. Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela pentru subzona **Tb** sunt : **ISs, ISc** (cele care pot imbunatati gradul de servire al functiunii de baza), **Tt, Pp, Ppp**; pentru subzona **Tt** functiunile admise sunt conform Ordinului Ministerului Turismului nr. 510 / 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice si a altor norme ce pot aparea ulterior ; pentru subzona **Tss** , inclusiv perimetrul de protectie nu sunt functiuni complementare admise.

11.3.3.bis. Functiuni interzise : in subzonele **Tb si Tt** orice functiune incompatibila cu functiunea de baza; in subzona **Tss** orice alta functiune care nu are legatura directa cu constructiile tehnologice si amenajarile speciale necesare sistemului captare si de alimentare cu ape minerale ale bazelor de tratament balnear.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR SI CLADIRILOR

11.3.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele :

11.3.4.1. Utilizarile enumerate la art. 11.3.1.1 si 11.3.1.2. ocupa in exclusivitate o parcela.

11.3.4.2. Utilizarea de la art. 11.3.1.3. permite amplificarea volumului de activitate actual, in sensul modernizarii si extinderii sursei existente.

11.3.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona **Tb si Tt** se refera la cele amplasate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la art. 4.7.; constructiile si amenajarile din aceste zone vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, dupa obtinerea avizelor si aprobarea conform legii.

11.3.5.a. In situatia in care se cupleaza functiunile **Tt** si /sau **Tb** cu functiunea **LMu** , ponderea din **SD** a functiunii de locuire va fi de maximum 50 %;

11.3.5.b. Modificarea naturii activitatii actuale in subzona functionala **Tss** si /sau a volumului de activitate se va face in urma obtinerii Acordului de Mediu pe baza Studiului de Impact.

11.3.6. Interdictii temporare de construire

11.3.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit autorizarea se face cf.art.4.7, astfel:

- Pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizat si aprobat conform legii , avizate in prealabil de catre DCCPCN in zona istorica protejata ;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire/ desfiintare si care respecta avizul DCCPCN Dambovita in zonele de protectie a monumentelor istorice;

11.3.6.2. In toate subzonele care sunt integrate in zona centrala (**ZC**), construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD.

11.3.6.3. In zonele in care amplasamentele institutiilor sunt adiacente retelei majore de circulatie a orasului si acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale , autorizarea noilor constructii si amenajari se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii.

11.3.6.4. In toate zonele existente si pe terenurile rezervate pentru dezvoltari ale functiunilor **Tb, Tt, Tss**.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.3.6.5. Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru activitatile de tip **Tb, Tt**, orientarea fata de punctele cardinale se va face , respectand conditiile minime impuse prin RGU , Anexa nr. 3 pentru fiecare din functiunile de baza si cele complementare si in conformitate cu alte acte normative specifice.

11.3.6.6. Amplasarea fata de drumurile publice – in conformitate cu normativele privind drumurile publice si cu regulile specifice fiecarei subzone functionale.

11.3.6.7. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele va fi stabilita prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, aprobat conform legii; este obligatorie retragerea de la aliniament a cladirilor care adapostesc aceste functiuni in situatia in care sunt amplasate in vecinatatea strazilor cu trafic intens.

11.3.6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se va face potrivit regulilor specifice fiecarei subzone si cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU.

11.3.6.9. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele se va face in mod obligatoriu direct din strada si va fi dimensionat astfel incat sa asigure toate nevoile functionale ale obiectivului. Este recomandabila asigurarea a doua accese unul principal si unul secundar pentru complexele balneare si turistice.

11.3.6.10. Accesul pietonal in interiorul fiecarei parcele se va face in mod obligatoriu direct din strada si va fi dimensionat astfel incat sa poata deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonelor.

11.3.6.11. Racordarea la retele tehnico – edilitare : idem art. 11.1.6.11.

11.3.6.12. Divizarea parcelelor existente rezervate functiunilor balneare si /sau turistice trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor si programelor stabilite.

11.3.6.13. Inaltimea constructiilor va fi conform PUZ cu regulament aprobat si/ sau PUD, in care se va tine seama de conformarea spatiala a vecinatatilor.

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

a. Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele :

- conformarea constructiei ;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor ;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor;

b. Aspectul exterior al constructiilor de tip Tb, Tt este stabilit prin PUZ cu regulament aferent si /sau PUD pentru constructiile din zona centrala, pentru zona protejata istoric, precum si pentru zonele purtatoare de cladiri sau grupari de cladiri cu valoare deosebita : monumente istorice izolate (inclusiv zona de protectie).

c. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

11.3.6.15. Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenurilor se va stabili prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD pentru constructiile a caror functiune este T si sunt amplasate in zona centrala. Idem in toate zonele pentru care s-a stabilit functiunea dominanta T.

a. Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioara de ocupare a terenului si nu vor fi depasiti indicii urbanistici stabiliti in Anexa nr. 2 la RGU . In situatia in care se depasesc indicii urbanistici din Anexa nr.2 , se fundamenteaza si se justifica temeinic depasirea, documentatia de urbanism nefiind operationala, numai dupa aprobarea de catre CLOP.

11.3.6.16. Parcarea / gararea autovehiculelor . Spatiile necesare vor fi asigurate in mod obligatoriu pe fiecare parcela , sau cu aprobarea CLOP pe parcele limitrofe, fara a afecta fluxurile publice ale circulatiei carosabile si pietonale.

11.3.6.17. Spatii verzi . Pe fiecare parcela se va asigura minimum de spatii plantate in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism , Anexa nr. 6. Tipul de vegetatie se va stabili prin PUZ cu regulament aferent si PUD si se va tine seama de specificul urban , de rolul spatiului verde , si de efectele comportamentale ale vegetatiei .

11.3.6.18. Imprejmuirile fiecarei parcele – idem cerintelor de la art. 11.1.6.18.

11.4. LM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10m)

GENERALITATI

11.4. Subzonele functionale sunt urmatoarele :

11.4.1. CU CLADIRI DE TIP URBAN (LMu) :

11.4.1.1. Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare): LMu1

11.4.1.2. Predominant rezidentiala LMu2

11.4.2. CU CLADIRI DE TIP RURAL (LMr) :

11.4.2.1. Exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare): LMr1

11.4.2.2. Predominant rezidentiala : LMr2

R.L.U.O.P. cuprinde prevederi pentru fiecare subzona functionala, in ordinea articolelor prezentate mai sus.

**11.4.1.1. LMu1- SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10m)
CU CLADIRI DE TIP URBAN – EXCLUSIV REZIDENTIALA
(LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)**

GENERALITATI

11.4.1.1.1. In aceasta subzona functionala se incadreaza si **Zonele cu Conditii de Autorizare Directa (Z.C.A.D.)**. In Anexa nr.1 sunt listate strazile si / sau tronsoanele de strazi pentru care autorizarea construirii se face direct, fara elaborarea unor documentatii de urbanism ulterioare PUGOP ;

11.4.1.1.2.Functiunea dominanta a subzonei este locuirea individuala pe fiecare parcela si in fiecare constructie in parte.

11.4.1.1.3.Functiunile complementare si/sau compatibile admise pe parcelele distincte din subzona : **LI, IS, I** (cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, Ppp,Te** care deservesc locuintele din subzona, **Ccp**.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.4.1.1.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia parcelelor ocupate exclusiv de functiunile complementare admise prin alin. 11.4.1.1.3.) sunt :

a. Locuire (locuinte ANL) in UTR nr. 27 , pe terenuri rezervate de CLOP pentru aceasta utilizare.

b. Locuire , ca activitate preponderanta pe fiecare parcela ; ponderea locuirii in cladirile principale este de 75% din SD a fiecarei cladiri in parte.

c. Activitati complementare locuirii , tipurile indicate la art. 11.4.1.1.3. , pe parcele distincte, sau ca activitati secundare pe o parcela, a caror functionare va ocupa maximum 25% din SD a fiecarei cladiri principale.

Functiunile complementare locuirii sunt urmatoarele :

- servicii publice (invatamant, ocrotirea sanatatii, cultura, distractii) si comerciale aferente locuirii;
- spatii verzi, de joc si agrement (recreere);
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto);
- alimentare cu apa (in sistem centralizat);
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual.
- salubritate si igiena urbana;

d. Activitati compatibile cu locuirea :

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

Aceste activitati , pot ocupa integral o parcela si implicit 100 % SD ; in cazul in care activitatea se organizeaza in cladirea principala (cuplata cu functiunea de locuire) , aceasta va ocupa 25% din SD;

e. Parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD, nu vor beneficia de autorizare directa ; autorizarea constructiilor se va face dupa elaborarea si aprobarea conform legii a unui PUZ cu regulament aprobat si/sau PUD.

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

- **Pentru a fi construibila o parcela pentru locuinta, trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii :**

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

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

g) **pentru parcelarile noi**, suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de

- **minimum 12,0 m** in cazul locuintelor izolate;

- **minimum 12,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);

h) **in cazul parcelelor de colt**, situate la intersectia a doua strazi, latimea 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 izolate cu patru fatade).

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

In toate situatiile, **adancimea parcelei** trebuie **sa fie mai mare sau cel putin egala** cu latimea parcelei

i) **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 impotriva incendiilor.

11.4.1.1.5. Utilizari permise cu conditii

a. Pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la art. 4.7., constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu alin. 4.7.2.;

b. Pe parcelele situate in zona de protectie (100 m in conditiile art. 30 din RGU) a infrastructurii feroviare vor fi autorizate pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii;

c. Pe parcelele situate in zonele de protectie a DN, DJ, DC constructiile si amenajarile vor fi autorizate pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau in urma PUD, aprobate conform legii;

d. Pe parcelele situate in zonele de protectie pe baza normelor sanitare si pe baza altor norme (culoare de protectie la liniile de inalta tensiune, statie de reglare gaze, orice activitate economica generatoare de riscuri tehnologice), autorizarea constructiilor si amenajarilor se face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii;

e. In zonele cu probleme geotehnice (exces de umiditate, terenuri de umplutura, stagnare apa din precipitatii), autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in urma PUZ cu regulament aferent si/ sau PUD, aprobate conform legii; in zonele cu autorizare directa se solicita obligatoriu avizul geotehnic.

11.4.1.1.6. Interdictii temporare de construire

Sunt valabile pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent si a PUD, pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele indicate la art. 11.4.1.1.5. ;

b. Pe toate parcelele care primesc in totalitate una din functiunile indicate la art. 11.4.1.1.3. ;

c. Pe parcelele care sunt destinate functiunilor compatibile admise prevazute la punctul 11.4.1.1.4.d.;

d. Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu alta / alte functiuni decat locuirea;

e. Pe parcelele unde urmeaza a se realiza artere de circulatie auto sau pietonale noi si in cazul largirii de artere de circulatie existente ;

f. Pe parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate in ZCAD si ale caror caracteristici geometrice nu se incadreaza in cel putin una din conditiile de la art. 11.4.1.1.4.;

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.1.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

a. **Durata minima de insorire** ceruta de normele sanitare este fie de 1 $\frac{1}{2}$ h ore la solstitiul de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

b. **Asigurarea duratei de insorire**, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.

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

d. **Amplasarea constructiilor de locuinte** cu functiunea LM trebuie sa se faca astfel, incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale, vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

11.4.1.1.8. Amplasarea constructiilor pe parcelele situate in imediata vecinatate a drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face conform art. 11.4.1.1.5., alin.c. ; fac exceptie zonele cu autorizare directa , cu conditia obtinerii avizului administratorului drumului public.

11.4.1.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele situate in imediata vecinatate a liniilor c.f. se va face conform art. 11.4.1.1.5., alin.b.

Condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare , cat și cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul SNCFR pentru lucrările de interes public din intravilan și extravilan se stabilesc prin **avizele Ministerului Transporturilor și SNCFR**.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **este interzisă** amplasarea de construcții sau plantatii care împiedică vizibilitatea liniei și semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului panzei freatice), orice altă activitate care ar putea conduce la degradarea infrastructurii căilor ferate și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

11.4.1.1.10. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentele / aliniamentul parcelei

Față de **aliniment** (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau alinate (**alinirea construcțiilor** fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe de protecție, în cazul unor artere de mare circulație;
 - facilitarea creerii unor piețe sau degajamente amenajate, în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă, îndeosebi la funcțiunile comerciale;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

În ambele situații (aliniatele 1 și 2), autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele în care autorizarea se face direct (ZCAD), alinierea clădirilor se stabilește de către CLOP, potrivit condițiilor prezentate anterior.

Pentru situațiile în care autorizarea construcțiilor se face pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat , respectiv PUD (cele indicate la art. 11.4.1.1.6.) , alinierea construcțiilor se stabilește prin aceste documentații.

În cazul în care există parcele care nu îndeplinesc condițiile minime impuse prin art. 11.4.1.1.4., deci în cazuri particulare, se impune elaborarea PUD și aprobarea conform legii, după care se emite autorizația de construire în conformitate cu documentația de urbanism aprobată.

11.4.1.1.11. Amplasarea în interiorul parcelei.

Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

- a. În această subzonă, pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală , fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața parcelei, dar cu respectarea prevederilor art. 11.4.1.1.4. În ceea ce privește utilizările permise.
- b. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :
 - **în regim închis** (înscrise, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ;
 - **în regim cuplat** (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
 - **în regim izolat** (cu retrageri față de vecinătăți) ;

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere = limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 1.90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un **caracter minimal** și vor fi completate de normele locale, după caz (fie la autorizare directă de către CLOP, fie

la autorizarea după elaborarea PUZ cu regulament aferent , PUD , aprobate conform legii). Cerințele **minimale** pentru asigurarea confortului urban sunt următoarele :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea anumitei grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m, cu următoarele excepții :

- clădirea se lipește de două calcanе învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, $H / 2$ față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în cazurile de mai sus, se mărește la :

- 4,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii ;
- 6,0 m când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

• **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă**

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficient de mari pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor : iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel – să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fatadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.).
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fatadă, prin amenajări cu lățimea de 12 metri; în cazurile în care acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea

forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

- nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 metri.

Pentru orice fel de construcție amplasată în zona funcțională LM1 **se va asigura accesul autospecialelor** de intervenție la incendii conform regulilor generale de la **art. 7.1.3. RLU**.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

a. Dimensiunile minime ale fiecărei clădiri de pe parcelă sunt următoarele :

- | | | |
|---|-------------------------------|-----------|
| - Clădire izolată | - Suprafața construită (SC) | - 64,0 mp |
| | - Lungimea spre stradă | - 8,0 m |
| - Clădire cuplată | - Suprafața construită (SC) | - 48,0 m |
| | - Lungimea spre stradă | - 6,0 m |
| - Cuplată pe ambele limite laterale (front închis) | | |

- Suprafata construita (SC)	- 54,0 m
- Lungimea spre strada	- 9,0 m

b. Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela (lungimea si latimea) trebuie sa fie cuprins intre 0,5 si 2,0 m.

11.4.1.1.12. Accese carosabile

Fiecare parcela trebuie sa aiba acces carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice si sa se inscrie in una sau mai multe din conditiile de acces carosabil stabilite in Anexa nr.4. la RGU.

- **Accesul direct** reprezinta posibilitatea de intrare – iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.
- **Servitutea de trecere** reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata , cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.
- **Servitutea de utilitate publica** (definita prin Legea nr.350/ 2001) este o sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil avand un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continuta in documentatiile de urbanism aprobate (avnd drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de prorietae).

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 handicap etc.

Accese

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

- In zonele in care autorizarea constructiilor se face direct , stabilirea accesului pe pe parcela se stabileste de catre CLOP cu respectarea prevederilor legale.
- Pentru o parcela alaturata mai multor strazi (ex. o parcela de colt), accesul carosabil la drumul cu traficul cel mai intens este interzis.
- In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.
- Pentru subzonele in care autorizarea constructiilor nu se face direct, stabilirea acceselor se face conform prevederilor PUZ cu regulament aprobat si PUD.
Rezolvarea acceselor carosabile la toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.
- Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de

nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante – rampe carosabile) mai mica de 0,50 m.

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de **3,80 m latime** si **4,20 m inaltime**.
- Pentru curtile interioare inchise mentionate, situate la diferente de nivel mai mari (neracordate functional), se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

11.4.1.1.13. Accese pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Cile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si de incadrarea urbana, sunt de mai multe categorii si anume :

- **trotuare pentru circulatia curenta** dispuse in paralel cu carosabilul strazii;
- **alei pietonale** cu trasee independente de circulatie carosabila ; acestea pot fi si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii;
- **strazi pietonale rezervate exclusiv pietonilor**
- **piete pietonale**

Circulatia pietonala stabilita prin PUGOP se autorizeaza in acord cu prevederile PUZ cu regulament

aferent aprobat conform legii in care se vor cuprinde prevederile privind modul de ocupare al terenurilor (utilizari permise, utilizari admise cu conditii, utilizari interzise).

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

11.4.1.1.14. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente

Autorizarea executarii lucrarilor **este conditionata** de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente (apa potabila , canalizare, energie electrica, telefonie, incalzire urbana), in urmatoarele conditii

a. Cand retelele edilitare publice existente **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului urban suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi legale (avize eliberate de gestionarii de utilitati).

b. Cand retelele edilitare publice existente **nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului subzonei suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale consiliilor locale 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, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610);
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de CLOP.

11.4.1.1.15. Realizarea de retele tehnico – edilitare

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

Pentru realizarea retelor tehnico – edilitare, autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi relizate noile lucrari :

a. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelor tehnico – edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale; lucrarile edilitare astfel relizate apartin domeniului public si se administreaza legal.

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

c. Indiferent de forma de finantare si de executie a retelor edilitare , realizarea acestora se va face cu respectarea legislatiei privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

d. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelor 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 subordonate

CLOP (in functie de importanta lucrarilor si de conditia de realizare sub aspect juridic si financiar).

11.4.1.1.16. Proprietatea publica asupra retelor edilitare

a. Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi (cu traseele carora sunt asociate)din categoria utilitatilor aflate in **serviciul public**.

Terenul pe care sunt amplasate , apartine de regula , **domeniului public**, iar construirea si intretinerea retelor si instalatiilor edilitare publice constituie **lucrari de utilitate publica**.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului , sau a orasului PUCIOASA.

b. Retelele de alimentare cu energie electrica , gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt **proprietate publica a statului**, daca legea nu dispune altfel.

c. Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, gestionarea acestora se face potrivit legii.

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

e. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelor 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 CLOP.

Lucrarile edilitare (drumuri, retea si instalatii),astfel realizate trec in proprietate publica si se administreaza potrivit legii.

f. Fac exceptie de la prevederile alineatului a. , 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 investitorii privati interesati, iar autoritatea publica locala stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

11.4.1.1.17. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de **divizare** a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate in conditiile stabilite de art. 30 din RGU care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.

Divizarea parcelor existente se va face in urmatoarele conditii :

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

b. Pentru a fi construibile , terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament.

c. Un teren este construibil pentru **functiunea de locuire**, daca indeplineste conditiile minimale de la art. 11.4.1.1.4. din prezentul regulament.

d. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu **alte destinatii decat locuirea** (functiuni complementare locuirii si/sau compatibile cu locuirea, cele de la art.11.4..1.1.3.), divizarea unei parcele se va face pe baza PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

e. Parcelarile executate in zonele LMu1 pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire prin art. 11.4.1.1..6., se fac in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.4.1.1.18. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul existent al zonei sau cladirilor invecinate, silueta etc.

Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 10,0 m si este stabilita prin PUGOP, planşa 3/1 – "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

a. Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei pana la partea superioara a cornisei aticului.

b. Din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectie impotriva zgomotului si nocivitatilor datorate circulatiei si transporturilor) si a celor de securitate a constructiilor, inaltimea maxima a constructiei se va stabili in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H < D$).

c. In zonele cu autorizare directa ZCAD , Certificatul de Urbanism si/ sau Autorizatia de Construire va indica natura si panta acoperisului, precum si permisiunea / interdictia de amenajare de incaperi la mansarda; in cazul permisiunii amenajarii trebuie indicata si functiunea permisa pentru incaperile din mansarda; ponderea activitatilor in SD totala a cladirii ramane cea stabilita prin art. 11.4.1.1.4.

d. In zonele in care autorizarea constructiilor se face in urma unei documentatii de urbanism PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobate conform legii, stabilirea inaltimii constructiilor se va face in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, dupa cum urmeaza :

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor (programe de arhitectura)

- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din zonele in care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico – edilitare din zona;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare in conformitate cu prevederile legi, pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

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

a. In zonele in care autorizarea se face direct , **examinarea caracteristicilor proiectului** , in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele :

- **conformarea constructiei ;**
- **materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare ;**
- **culorile ansamblului si al detaliilor ;**
- **conformarea fatadelor si amplasarea golurilor ;**
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD , aspectul exterior al constructiilor va fi impus conform prescriptiilor din aceste documentatii.

b. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.) , materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

11.4.1.1.20. Procentul de ocupare a terenului

- La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete :
 - Suprafata parcelei – terenului (ST)
 - Suprafata construita a cladirii (SC)
 - Suprafata desfasurata a cladirii (SD)
- Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici :
 - **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat :

$$POT = (SC / ST) \times 100$$
 exprimat in procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirii(inclusiv functiunile complementare locuirii) si suprafata terenului considerat :

$CUT = SD / ST$, exprimat in unitati

- **Numarul de niveluri intregi ale cladirii**

$Niv. = (SD / SC) = (CUT / POT) \times 100$, exprimat in unitati

- **Suprafata construita la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezalidurile cu arie mai mica de 0,4mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.
- **Suprafata desfasurata a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80 m).
- **Suprafata terenului considerat (ST)** este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului).

- a. Valorile maxime admisibile** ale indicilor de densitate a construirii pe parcele cu locuinte :

- In zonele cu conditii de autorizare directa (ZCAD) :
 $POT = 35\%$ $CUT = 1,0$ $Niv. = 3,0$ (P, P+1, P+2 - pana la 10,0 m)
- In zonele **LMu1** in care autorizarea constructiilor se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, valorile maxime ale indicilor vor fi urmatoarele :
 $POT = 35\%$ $CUT = 1,0$ $Niv. = 3,0$ (P, P+1, P+2 – pana la 10 m)

- b. Depasirea indicilor de densitate**

Valorile coeficientului de utilizare a terenurilor (CUT), mentionate mai sus sunt maxime.

Pentru cazuri neprevazute si bine justificate se pot admite derogari de la CUT stabilit , la initiativa compartimentului de specialitate al CLOP si cu aprobarea CLOP in urma elaborarii si aprobarii conform legii a unei documentatii de urbanism, PUZ si/ sau PUD.

- c. **Valorile maxime admise** in situatiile de la punctul b. , valabile atat pentru zonele cu autorizare directa, cat si pentru cele in care autorizarea se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD , sun urmatoarele :

- POT = 38% CUT = 1,2 Niv. = 3.2

11.4.1.1.21. Parcaje

Pe fiecare parcela din subzona este obligatorie asigurarea conditiilor pentru **parcarea/ gararea autovehiculelor** necesare tuturor activitatilor care se desfasoara, dupa cum urmeaza :

- a. Numarul maxim de parcaje/ garaje admise pe o parcela din subzona **LMu1** este de 5 locuri / parcela; in cazul depasirii acestui necesar , se reduc activitatile compatibile cu locuirea care se desfasoara pe parcela.
- b. Calculul necesarului de parcare/ garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, astfel :
 - Pentru locuinte minimum 1 loc de parcare/ garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament).
 - Pentru celelalte functiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei nr. 5 la RGU care cuprinde normele **minimale** de asigurare a locurilor de parcare.
- c. Garajele se pot realiza fie integrate in corpul principal al cladirii de locuit (la partea inferioara)si in acest caz, suprafata face parte integranta din SC si intervine in calculul POT, dar nu se cumuleaza in calculul SD, deci nu intervine in calculul CUT.

Intr-o astfel de situatie, parcela si constructia beneficiaza de art. 11.4.1.1.20.b.
- d. Garajele se pot realiza si in cladiri anexa , din materiale provizorii sau durabile pe suprafata parcelei. In acest caz suprafata garajului se include in SC pentru calculul POT si in SD pentru calculul CUT.

11.4.1.1.22. Spatii verzi si plantate.

Amenajarea de spatii verzi plantate cu caracter de agrement este obligatorie pe fiecare parcela in parte.

- a. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in suprafata **minima** de 2 mp/ locuitor.
- b. Calculul necesarului de spatii verzi pe o parcela , se va face prin cumularea necesarului pentru fiecare functiune in parte, astfel :
 - pentru locuinte , valorile minimale de la pct. a.
 - pentru alte functiuni compatibile locuirii , conform Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism , sau in conformitate cu prescriptiile PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.
- c. In zonele cu autorizare directa (ZCAD), CLOP va stabili la autorizarea constructiilor suprafata spatiilor verzi cu rol ambiental pentru fiecare parcela, corelat cu tipurile de functiuni de pe parcela; va stabili de asemenea tipurile de spatii plantate (plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon etc.).

11.4.1.1.23. Imprejmuirile parcelei.

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.

- a. **Configuratia imprejmuirilor** este determinata de urmatoorii factori urbanistici :
 - pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - functiunea constructiei amplasate pe parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al subzonelor (tesut compact, curti inchise partial sau total, constructii insiruite, relizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafata acestora);

- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in orasul PUCIOASA cu diverse tipologii si tendintele actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana si rurala;
- b. **Elementele** care caracterizeaza imprejmuirile sunt :
 - **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare etc.);
 - **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructii sau tip de plantatii, mod de realizare – in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).
- a. In zonele de autorizare directa (ZCAD) , CLOG va stabili la eliberarea Autorizatiei de Construire elementele functionale si formale ale imprejmuirilor.
- b. In zonele in care autorizarea construirii se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat cf.legii si PUD, autorizarea construirii se face conform prescriptiilor continute in documentatiile de urbanism. In ambele situatii de la punctele c si d se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :
 - Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirilor sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in zona respectiva.
 - Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace.Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
 - In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.
 - Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

11.4.1.1.24. Realizarea cladirilor anexa pe parcela

- a. Cladirile anexa utilizate pentru activitatile complementare locuirii (spatii de depozitare, garaje, depozitare deseuri menajere etc.) , vor ocupa maximum 15 % din **ST**.
- b. Inaltimea maxima a cladirilor anexa , amplasate independent pe parcela va fi de circa 2,50 m.
- c. Reglementarile privind cresterea animalelor mici pe o parcela se stabilesc prin hotarare a CLOP.

11.4.1.2. LMu2 - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m) CU CLADIRI DE TIP URBAN (PREDOMINANT REZIDENTIALA)

GENERALITATI

11.4.1.2.1. In aceasta subzona functionala se incadreaza parcelele pentru care Autorizatia de Construire se elibereaza in urma elaborarii PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD.

11.4.1.2.2. Functiunea dominanta a acestei subzone este locuirea cu permisivitate mai mare a autorizarii de constructii destinate activitatilor complementare si compatibile locuirii.

11.4.1.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele :

a. Pe parcele distincte din subzonele : **LI, IS,Tb, Tt** (cu exceptia **Ics**), **I** (cu exceptia unitatilor poluante) , **Pp, Te** necesare folosintelor din subzone.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele : **Tb, IS** (cu exceptia **IScs**), **I**, (cu exceptia activitatilor poluante) , **Te** necesare folosintelor din subzona.

11.4.1.2.3.bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele :

a. Pe parcele distincte din subzona : **LMr, I, A, Gc**.

b. Pe aceeasi parcela cu locuintele : **ISi, IScs, I** (unitati poluante), **A, Gc, Te, Ccr, S, TH**.

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.4.1.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte situate in subzona **LMu2** sunt cele de la art. 11.4.1.1.4., cu urmatoarele precizari :

a. Locuire pe fiecare zona cu locuinte ; ponderea locuirii in cladiri principale este de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte;

b. Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte ; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% , din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLOP. Activitatile complementare locuirii sunt cele de la 11.4.1.1.4.c.

c. Parcelele din subzona **LMu2** , sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la art. 11.4.1.1.4.e. ;

11.4.1.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la art. 11.4.1.1.5.

11.4.1.2.6. Interdictiile temporare de construire sunt cele de la art. 11.4.1.1.6.;

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.1.2.7. Orientarea fata de punctele cardinale a incaperilor cu functiuni de locuit cf. art. 11.4.1.1.7.

11.4.1.2.8. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face in conformitate cu art. 11.4.1.1.8.

11.4.1.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate se face cf. cu art. 11.4.1.1.9.

11.4.1.2.10. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/aliniamentul parcelei se va face in conformitate cu art. 11.4.1.1.10.

11.4.1.2.11. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se face conform art. 11.4.1.1.11.

11.4.1.2.12. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 11.4.1.1.12.

11.4.1.2.13. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 11.4.1.1.13.

11.4.1.2.14. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente se face conform art. 11.4.1.1.14.

11.4.1.2.15. Realizarea de retele tehnico – edilitare se va face in conditiile prezentate la art. 11.4.1.1.15.. CLOP va decide conditiile impuse la autorizarea constructiilor in ceea ce priveste asigurarea cu utilitati in functie de solicitari si in concordanta cu nevoile zonei in care se solicita construirea.

11.4.1.2.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare , in conditiile legii si cf. art. 11.4.1.1.16.

11.4.1.2.17. Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca la formarea unor parcele construibile ale caror dimensiuni vor respecta conditiile de la art. 11.4.1.1.17.a - e si art. 11.4.1.1.4.alin. a.

11.4.1.2.18. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 10,00 m, conform art. 11.4.1.1.18.

11.4.1.2.19. Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat si/sau PUD conform legii; conditiile impuse prin PUZ ,PUD vor fi preluate si vor conditiona AC.

11.4.1.2.20. Procentul de ocupare a terenului

a. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele
POT = 40 % CUT = 1,2 Niv = 3,0 (P, P+1, P+2)

b. Majorarea indicilor de densitate , se vor face in conditiile art. 11.4.1.1.20.b.

Valorile maxime admise in aceste cazuri sunt :

POT = 50% CUT = 1,5 Niv = 3

11.4.1.2.21. Parcajele si garajele de pe fiecare parcela vor fi asigurate si realizate cf. art. 11.4.1.1.21.

11.4.1.2.22. Spatiile plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) se vor amenaja pe fiecare parcela in conformitate cu prevederile art. 11.4.1.1.22.

11.4.1.2.23. Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face cf. prevederilor art. 11.4.1.1.23.

11.4.1.2.24. Realizarea cladirilor anexa pe parcela se va face in conformitate cu prevederile art. 11.4.1.1.24.; derogarile de la reglementarile stabilite vor fi admise numai la solicitarea compartimentului de specialitate si in cazuri bine justificate si cu aprobarea CLOP.

11.4.2.1. LMr1 - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m) CU CLADIRI DE TIP RURAL - EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

GENERALITATI

11.4.2.1.1. Tipurile de subzone functionale

11.4.2.1.1.1. Satul PUCIOASA - SAT

11.4.2.1.1.2. Satul BELA

11.4.2.1.1.3. Satul DIACONESTI

11.4.2.1.1.4. Satul MICULESTI

11.4.2.1.1.5. Satul GLODENI

11.4.2.1.1.6. Satul MALURILE

11.4.2.1.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip rural (agro-zootehnice) pe fiecare parcela in parte in fiecare sat.

11.4.2.1.3. Functiunile complementare admise pe parcele distincte din subzona : **IS, Tb, Tt, I,** (cu exceptia unitatilor poluante), **P, A, Gc, Te, Ccp, S.**

11.4.2.1.3.bis. Functiunile interzise pe parcele distincte din subzona I (unitati poluante), **LI .**

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.4.2.1.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise prin art. 11.4.2.1.3.) sunt :

a. Activitatea preponderenta pentru fiecare parcela in parte este :

- Locuire a carei pondere este de minimum 75% din SD a fiecarei cladiri in parte;
 - Ocupatii de tip rural :
 - agricultura, pomicultura, legumicultura, horticultura
 - cresterea vitelor, a animalelor de casa, a pasarilor .
 - b. Activitatile compatibile locuirii pot ocupa 25% din SD a fiecarei cladiri de locuit in parte. Activitatile complementare si compatibile locuirii sunt cele stabilite prin art. 11.4.1.1.4.c, d.
 - c. Parcelele din subzona **LMr1** care nu sunt situate in zonele cu autorizare directa (ZCAD), sunt construibile daca caracteristicile lor geometrice respecta concomitent urmatoarele conditii :
 SATELE : BELA, MICULESTI, DIACONESTI (esantionul nr. 6 - " Probleme de locuire ")
 - Lungimea aliniamentului: **minimum 8,0 m** in situatia in care accesul pe parcela se face prin aliniament.
 - Adancimea parcelei : **minimum 24,0 m**
 - Suprafata parcelei : **minimum 600 mp**
 - Regulile referitoare la parcelele de colt sunt cele de la art. 11.4.1.1.4.h
 SATELE : GLODENI, PUCIOASA - SAT
 - Lungimea aliniamentului: **minimum 12,0 m**
 - Adancimea parcelei : **minimum 24,0 m**
 - Suprafata parcelei : **minimum 500 mp**
 SATUL : MALURILE
 - Lungimea aliniamentului: **minimum 12,0 m**
 - Adancimea parcelei : **minimum 36,0 m**
 - Suprafata parcelei : **minimum 1000 mp**
 - d. Pentru parcelele care nu se incadreaza in conditiile minime de construibilitate prezentate mai sus si in cele ale art. 11.4.1.1.4.h, autorizarea construirii se face in urma PUZ cu regulament aferent sau PUD avizate si aprobate conform legii.
- 11.4.2.1.5.Utilizari permise cu conditii**
- a.Pe parcelele cu valori de patrimoniu cultural construit , conform art.4.7.2.(zona de protectie 200 m)
 - b.Pe parcelele situate in zonele cu de protectie ale DJ, DC, conform art. 7.2.1.1.5.c
 - c.Pe parcelele situate in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari, eroziuni, inundatii etc)
- in conditiile art. 5.1.1. - 5.1.5.
- d.In zonele care urmeaza a fi lotizate, conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, PUD.
 - e.In zonele in care urmeaza a fi realizate strazi noi pentru utilizarea eficienta a terenurilor cuprinse in intravilan, dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD.
- 11.4.2.1.6.Interdictii temporare de construire** : in toate zonele nestructurate introduse in intravilan indiferent de functiunea pe care au primit-o prin PUGOP, autorizarea construirii se face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizate si aprobate conform legii.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.2.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale : se respecta prevederile art. 11.4.1.1.7. pentru constructiile de locuinte, iar pentru constructiile ce adapostesc alte functiuni se vor respecta prevederile minime cuprinse in Anexa nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism (HG. 525/ 1996) si cele prevazute prin alte documentatii de urbanism ulterioare PUGOP.

11.4.2.1.8.Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DJ 710, DJ 710A, DJ 712B, DJ 712) , se va face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ; PUZ va contine reguli de aliniere a constructiilor fata de spatiul public si dimensiunile maxime ale zonei edificabile.

a.Se recomanda elaborarea de PUZ-uri preliminari care sa stabileasca regulile minime obligatorii de amplasare a constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice clasificate.

b. Pana la elaborarea documentatiilor de urbanism la autorizarea construirii se respecta regulile de la art. 11.4.1.1.8. si profilele transversale stabilite pentru fiecare tip de strada.

11.4.2.1.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/ aliniamentele parcelei se va face in conformitate cu art. 11.4.1.1.9.

11.4.2.1.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei va tine seama de cele stabilite prin art. 11.4.1.1.10. cu urmatoarele precizari :

a. In zonele cu autorizare directa (ZCAD), cladirea principala este locuinta; mai multe cladiri principale construite concomitent sau succesiv, prin PUD aprobat conform legii, cu elemente de reglementari si cu respectarea tuturor conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor.

b. In zonele in care autorizarea nu se face direct, conform PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii.

c. Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela din subzona LMr1 sunt cele de la art. 11.4.1.1.11.

d. In situatii de exceptie cand suprafata parcelei nu se poate mari, se va admite si construirea de locuinte "vagon" (cladire amplasata pe o limita laterala).

e. Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri principale de pe o parcela situata in fiecare subzona cu caracter rural sunt :

- Suprafata construita (SC) - min. 48,00 mp

- Lungimea minima pe strada - min. 6,00 mp

f. Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri " vagon " de pe o parcela va fi de minimum 0,5

g. Distantele dintre cladirile situate pe aceeasi parcela , vor respecta conditiile de la art.11.4.1.1.11.

h. Pe fiecare parcela , dat fiind specificul rural al subzonelor, se pot construi anexe gospodaresti care sa deserveasca ocupatiile de tip rural.(magazii, grajduri, cotete etc.); distantele dintre cladirile principale si anexe

este functie de tipul acestora si de protectia mediului (conform dispozitiilor legale in vigoare - Ordinul MS 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei si P 118 - 99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor etc).

11.4.2.1.11. Accesele carosabile pe parcela.

a. Accesele carosabile pe parcele se autorizeaza cu respectarea conditiilor de la art. 11.4.1.1.12.

b. Pentru fiecare subzona cu caracter rural , CLOP va stabili de comun acord cu Serviciul local de circulatie, reglementari cu privire la circulatia vehiculelor cu tractiune animala, a utilajelor agricole si a animalelor mari ; o atentie deosebita se va acorda circulatiei pe DJ 710, DJ 710A, DJ 712, DC 136A, DC 3, DC 8.

11.4.2.1.12. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 11.4.1.1.13.

11.4.2.1.13. Racordarea la retelele tehnico – edilitare

Subzonele exclusiv rezidentiale cu caracter rural au deficiente la echiparea cu retele tehnico – edilitare; in aceasta situatie, autorizarea constructiilor , va tine seama de urmatoarele situatii posibile :

a. Se admite construirea de locuinte individuale si functiuni compatibile cu locuirea, 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, etc.), precum si prevederile Codului Civil(art. 610).

b. In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona (apa, canal), beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia se va obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de CLOP.

11.4.2.1.14. Realizarea de retele tehnico – edilitare.

In subzonele LMr1, realizarea retelelor tehnico – edilitare , se realizeaza conform art. 11.4.1.1.15.

11.4.2.1.15. Parcelarea

Divizarea parcelelor existente , se va face astfel incat noile parcele sa indeplineasca conditiile de constructibilitate , stabilite la art. 11.4.1.1.4.e; aceasta operatiune se face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legislatiei in vigoare.

11.4.2.1.16. Inaltimea maxima admisa a constructiilor in subzonele cu caracter rural, sunt :

- in subzonele care dispun de echipare tehnico - edilitara corespunzatoare, inaltimea maxima admisa a constructiilor este 10,00 m (

- în subzonele care nu dispun de alimentare cu apă în sistem centralizat, înălțimea maximă admisă este de 5,00 m (locuințele nu au instalații interioare de apă potabilă și canalizare) ; în aceeași subzonă , se admite înălțime maximă de 10,00 m în situația în care clădirea are instalații interioare de apă potabilă și canalizare, iar echipamentele exterioare (put pentru apă potabilă și fosa septică vidanjabilă) sunt amplasate și gestionate conform legii.

- în toate subzonele , rămâne obligatorie racordarea la rețeaua centralizată a zonei în momentul în care aceasta se realizează.

11.4.2.1.17. Aspectul exterior al construcțiilor.

a. În zonele în care autorizarea construcțiilor se face direct (ZCAD) aspectul exterior al construcțiilor se stabilește de către CLOP. în acord cu caracterul general al zonei și cu aspectul clădirilor învecinate (PAC).

b. În zonele în care autorizarea construcțiilor se face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și PUD, aspectul exterior al construcțiilor va fi conform acestor documentații ; de asemenea se va avea în vedere la elaborarea PUZ și PUD aspectele prezentate la art.11.4.1.1.19.

11.4.2.1.18. Procentul de ocupare a terenului

a. în cazul construcțiilor noi cu instalații interioare de apă și de canalizare (individuale în prima etapă și apoi centralizat) , se stabilesc următoarele valori maxime ale indicilor urbanistici pentru densitate :

POT = 30% CUT = 0,60 Niv = 2,0

b. în cazul construcțiilor noi fără instalații interioare de apă și de canalizare :

POT = 15% CUT = 0,15 Niv. = 1,0

c. Depasiri indici urbanistici de densitate

În cazuri bine justificate, la solicitarea serviciului de specialitate a CLOP și cu aprobarea CLOP, se admite depășirea indicilor de densitate până la următoarele valori maxime, astfel :

a. în cazul construcțiilor noi cu instalații interioare de apă și de canalizare (individuale în prima etapă și apoi centralizat) , se stabilesc următoarele valori maxime ale indicilor urbanistici pentru densitate :

POT = 33% CUT = 0,7 Niv = 2,2

b. în cazul construcțiilor noi fără instalații interioare de apă și de canalizare :

POT = 17% CUT = 0,17 Niv. = 1,0

11.4.2.1.18. Parcare / gararea autovehiculelor

a. Parcare și garare pe fiecare parcelă se face în condițiile art. 11.4.1.1.2.1.

b. Pe fiecare parcelă este obligatorie asigurarea condițiilor pentru adăpostirea carutelor și a altor utilaje agricole.

11.4.2.1.19. Spații verzi.

a. Pe parcelele din subzone nu este obligatorie realizarea spațiilor plantate cu rol ambiental.

b. CLOP va stabili asigurarea de spații plantate pe porțiunea dintre aliniamentul parcelei și clădirea principală (grădini de fatadă) sau către spațiile semipublice (funcțiuni compatibile locuirii definite la art. 11.4.2.1.3.

11.4.2.1.20. Imprejmuirile pe toate parcelele se vor face în condițiile stabilite la art. 11.4.2.1.2.3.

11.4.2.1.21. Realizarea clădirilor anexa (complementare locuirii)

Se vor face conform art. 11.4.1.1.2.4. și/ sau cu regulamentele stabilite de către CLOP , potrivit legii.

- reglementările privind creșterea animalelor pe parcelă se stabilesc prin hotărârea CLOP.

11.4.2.2. LMr2 - SUBZONA ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10m) CU CLADIRI DE TIP RURAL (PREDOMINANT REZIDENTIALA)

GENERALITATI

11.4.2.2.1. Tipurile de subzone functionale

11.4.2.2.1.1. Nucleul central in satul BELA, intersectia dintre DC 3 si strada rurala principala in prelungirea strazii Paltinis.

11.4.2.2.1.2. Nucleul central in satele MICULESTI SI DIACONESTI, dezvoltat la intersectia dintre DJ 710 si DJ 710A.

11.4.2.2.1.3. Nucleu central in satul GLODENI, fronturile de la DC 8 care inglobeaza o parte din dotarile satului.

11.4.2.2.1.4. Nucleu central in satul MALURILE, fronturile opuse la DC 8 in care sunt inglobate dotarile satului.

11.4.2.2.2. Functiunea dominanta a subzonelor este locuirea de tip rural, in care activitatile complementare si compatibile cu locuirea vor avea o pondere mai mare , decat locuirea din **LMr1**.

11.4.2.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele :

- a.** Pe parcele distincte din subzona : **IS, Tt, I** (cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, Gc, Te, Ccr, Ccp, S**.
- b.** Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural : **ISsa, ISs, ISc, ISps, ISf, I** (mica industrie cu activitati nepoluante si de mica anvergura), **Te, Ccr, Ccp**.

11.4.2.2.3.bis. Functiunile interzise sunt urmatoarele :

- a.** Pe parcelele distincte din subzona : idem 11.4.2.1.3.bis. si **A**.
- b.** Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural : **LI, ISa, ISs, IScs, ISct, IScu, ISi, ISsp, ISas, I** – unitati poluante si/sau de mare anvergura (cu mai mult de 5 salariatii), **A, Psp, Gc, Te, Cc**.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.4.2.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise prin art. 11.4.2.2.3.) :

- a.** Activitatile preponderente pe fiecare parcela in parte :

- Locuire a carei pondere este de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte;

- Ocupatii de tip rural, in conformitate cu art. 11.4.2.1.4.a.

b. Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile speciale ale CLOP. Activitatile compatibile cu locuirea sunt cele de la art. 11.4.1.1.4.c - d.

c. Parcelele din subzona **LMr2** sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la art. 11.4.2.1.4.c.

11.4.2.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la art. 11.4.2.1.5..

11.4.2.2.6. Interdictii temporare de construire in toate nucleele centrale, pana la elaborare PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizate si aprobate conform legii.

11.4.2.2.6.bis. Pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism, autorizarea construirii se conditioneaza de obtinerea avizelor de la toate organismele teritoriale locale si/sau centrale interesate in functie de particularitatile pe care le ridica amplasamentul (de exemplu : zona de protectie a monumentelor istorice, zone afectate de alunecari, eroziuni de maluri, inundatii, zona de protectie a drumurilor clasate etc).

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.2.2.7. Orientare fata de punctele cardinale. Orientarea incaperilor cu functiuni de locuit este cea conf. art. 11.4.2.1.7.

11.4.2.2.8. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DJ, DC) se va face in conformitate cu art. 11.4.2.1.8.

11.4.2.2.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/ aliniamentele parcelei se va face in conformitate cu art. 11.4.2.1.9.

11.4.2.2.10. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se va face astfel :

a. Cladirea principala care adaposteste locuirea se va amplasa in partea dinspre strada a parcelei.

b. Regulile privind : tipurile de cladiri ce se pot realiza pe fiecare parcela si dimensiunile minime ale acestora sunt cele de la art. 11.4.2.1.10.e.

11.4.2.2.11. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 11.4.2.1.11.

11.4.2.2.12. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 11.4.1.1.13.

11.4.2.2.13. Realizarea retelelor tehnico – edilitare

a. In vederea realizarii retelelor tehnico- edilitare , CLOP va proceda in conf. cu art. 8.2.

b. Depozitarea gunoiului si a resturilor organice specifice locuirii rurale , se va asigura pe fiecare parcela cu respectarea legislatiei privind protectia mediului.

c. Se interzice scurgerea in spatiul public sau in retelele publice a lichidelor de provenienta animala sau a apelor murdare rezultate de la intretinerea animalelor sau de la alte activitati agricole ; se interzice de asemenea sacrificarea vitelor pe parcela.

11.4.2.2.14. Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte conditiile de la art. 11.4.1.1.4.e.

11.4.2.2.15. Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din intreaga subzona **LMr2** este de 10,0 m ;

a. Inaltimea constructiilor se va masura si se va prevedea conform art. 11.4.1.1.18.

b. Inaltimea anexelor gospodaresti se va stabili prin reglementari locale emise de CLOP in concordanta cu specificul fiecarei activitati.

11.4.2.2.16. Densitatea construirii pe fiecare parcela din subzona se stabileste dupa cum urmeaza :

a. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele :

POT = 30% CUT = 0,60 Niv. = 2,0

b. Se admite depasirea indicilor de densitate in situatii bine justificate , la cererea compartimentului de specialitate al CLOP si cu aprobarea CLOP.

Valorile maxime admise sunt urmatoarele :

POT = 33% CUT = 0,70 Niv. = 2,2

11.4.2.2.17. Parcajele si garajele de pe fiecare parcela vor fi asigurate si construite in conformitate cu prevederile art. 11.4.1.1.21.

11.4.2.2.18. Spatiile plantate cu caracter ambiental (spatii verzi) se vor amenaja pe fiecare parcela in conformitate cu art. 11.4.2.1.3.

11.4.2.2.19. Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face conform art. 11.4.1.1.23.

11.4.2.2.20. Realizarea cladirilor anexa pe parcele se face in conformitate cu actele normative in vigoare, cu regulamentele anexe elaborate de CLOP si cu art. 11.4.1.1.24.

11.5. Llu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10 m)

GENERALITATI

Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

11.5.1. Exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare) : (Llu1)

11.5.2. Predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban : (Llu2)

11.5.1. Llu1 - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (peste 10m) - CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

GENERALITATI

11.5.1.1. In orasul PUCIOASA locuintele plurifamiliale asigura fondul de locuire pentru aproape jumatate din populatia orasului. Constructia masiva de locuinte in cladiri cu regim de inaltime predominant P + 4 a condus la separarea neta a fondului de locuit in doua categorii distincte, cu caracteristici si problematica diferita : locuinte colective si locuinte individuale pe lot.

Organizarea structurala a ansamblurilor si/sau gruparilor de locuinte colective este rezultatul conditiilor diverse in care au fost construite :

- prin inlocuirea fondului construit existent;
- in zone rezidentiale urbane cu locuinte individuale pe lot, ca plombe, fara a apela la inlocuirea fondului construit existent, crand tipuri de zone urbane distorsionate (ambele tipuri de locuire : colectiva si individuala, fara o articulare spatiala corecta).
- pe terenuri libere, de regula perimetrare cu consecinte negative de ordin estetic si functional asupra organizarii spatiale a orasului.

Concentrand cca 47% din populatia orasului, zona locuintelor colective este intr-o discrepanta estetica evidenta cu tipurile de locuire traditionale ale orasului.

Orasul PUCIOASA dispune de 2416 apartamente, din care 2177 apartamente, 104 garsoniere (Bloc Stadion), 135 camere in caminele de nefamilisti de la filatura si 52 apartamente la "Stadion"(construite prin ANL).

11.5.1.1.bis. Proprietatea asupra imobilelor este in cadrul subzonei dupa cum urmeaza :

- Imobilele de locuit, compuse din cladiri, trotuarele din jurul lor si terenul ocupat de acestea – proprietate in indiviziune a proprietarilor locuintelor (apartamentelor) ;
- Terenurile delimitate de trotuarele insulei si de imobilele de locuit – proprietate privata aservite imobilelor de locuinte (aceste terenuri sunt folosite pentru accesele carosabile si pietonale la blocuri, racordurile blocurilor la retelele edilitare, spatiile de odihna – joc – sport, spatii plantate, spatiile si amenajarile gospodaresti) apartin domeniului privat al CLOP;
- Terenurile pe care se afla punctele termice, posturile de transformare, statiile de pompare, camerele de telefonie s.a. – proprietate a acelor persoane juridice care detin respectivul echipament;
- In cazul blocurilor amplasate in afara ansamblului (a insulei) imobilele de locuit , compuse din cladiri si din parcelele pe care sunt construite – terenurile pe care sunt construite - este proprietate in indiviziune a proprietarilor locuintelor (apartamentelor);

11.5.1.2. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea colectiva.

11.5.1.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele :

a. In ansambluri de locuinte colective deja constituite (insule) , pe terenurile dintre blocuri **ISc, ISps**, numai in constructii provizorii si in scopul imbunatatirii servirii subzonei;

b. In zonele in care structura ansamblului nu este constituita (amplasari izolate de blocuri - ca plombe, placari etc., fara conformari de insule si/sau incinte) si in zonele marginale ale ansamblurilor se admit **LMu, Llu, IS** (cu exceptia **IScs**) **Tb, Tt, Pp, Te, Ccr, Ccp**.

11.5.1.3.bis. Functiunile interzise.

- Pentru parcelele distincte de la pct. 11.5.1.3.a. : toate functiunile urbane, cu exceptia celor enumerate la pct. 11.5.1.3.a.
- Pentru parcelele distincte de la pct. 11.5.1.3.b. : **I** (unitati poluante), **A**, iar pe aceeasi parcela cu locuintele se interzice : **ISi, IScs, A, Psp, Gc, Te, I** (unitati poluante).

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.5.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din subzona ocupate de functiunea dominanta :

a. Locuirea ca activitate preponderenta in fiecare cladire in parte.

b. Se admite ca locuintele (apartamentele) situate la parterul blocurilor sa fie utilizate integral conform legislatiei in vigoare, pentru urmatoarele activitati :

- comert cu amanuntul
- servicii nepoluante
- exercitarea unor profesii libere,

Utilizarea spatiilor pentru aceste activitati , altele decat locuirea se va admite cu conditia ca accesele in cladire, accesele in apartament si forma exterioara a cladirilor sa nu se modifice.

c. Se admite ca fiecare locuinta (apartament) sa utilizeze una din camere pentru activitatile enumerate la pct. b. cu respectarea acelorasi conditii.

d. Terenurile situate intre blocurile de locuinte , vor fi utilizate avand in vedere o atitudine compensatorie fata de locuitorii subzonei , in sensul imbunatatirii servirii zonei de locuit .

Activitatile pentru care este permisa autorizarea de constructii si amenajari pe aceste terenuri sunt :

- Parcaje si garaje
- Alei carosabile
- Alei pietonale
- Spatii gospodaresti
- Locuri de joaca si sport pentru copii
- Spatii comerciale cu caracter provizoriu
- Activitati pentru prestari de servicii nepoluante in constructii cu caracter provizoriu
- Instalatii pentru echipare edilitara

11.5.1.5. Utilizari permise cu conditii

a. Pe parcelele situate in zona de protectie a DN 71 constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si /sau PUD ; pana la elaborarea PUZ si /sau PUZ preliminar, se conditioneaza autorizarea de obtinerea avizului de la gestionarul spatiului public.

11.5.1.6. Interdictii temporare de construire se introduc pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD, in urmatoarele cazuri

- a. Pe toate parcelele aflate in situatia de la pct. 11.5.1.5.
- b. Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale : **LMu, IS, T, I, P, Gc, Te, S, Ccr**.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.5.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Se va evita orientarea spre nord a incaperilor cu functiunea de locuit , in special a dormitoarelor, iar in cazul in care orientarea este nord , dormitoarele vor avea orientare si pe alta fatada insorita.

11.5.1.8. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverana drumurilor publice se face cf. art. 6.1.

11.5.1.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele / aliniamentul parcelei, cf. art. 6.2.1.

11.5.1.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face astfel :

-
- a. Cladirile noi care au inaltimea maxima de 10,0 m , indiferent de destinatia acestora , vor fi amplasate la minimum 10,0 m fata de cladirile existente.
 - b. Pe fiecare parcela din subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in ambele cazuri utilizarile fiind cele precizate la art. 11.5.1.4.
 - c. Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela , vor fi :

- intre limita de fund a parcelei si fatada cladirii – 0,5 x inaltimea maxima admisibila a cladirii.

- intre limitele laterale ale parcelei si fatadele cladirilor – 0,3 x inaltimea maxima admisibila a cladirii.

11.5.1.11. Accesele carosabile pe parcela.

- a. Accesul autovehiculelor din spatiul carosabil la cladirile noi, nu trebuie sa aduca incomodari suplimentare , ori sa creeze servituti suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuinte.
- b. Accesul din spatiul carosabil pentru constructiile noi , cu parcele bine definite din punct de vedere a proprietatii, se va asigura in conditiile art. 7.1. si art. 11.4.1.1.12.

11.5.1.12. Accesele pietonale din spatiul public se vor asigura conform art. 11.4.1.1.13.

11.5.1.13. Racordarea la retele tehnico- edilitare existente se va realiza in conditiile art. 11.4.1.1.14.

11.5.1.14. Realizarea de retele tehnico – edilitare, idem art. 11.4.1.1.15.

11.5.1.15. Divizarea parcelelor existente in parcele noi, este posibila numai in zonele marginale ale subzonei **Llu** , fara structura.

11.5.1.16. Inaltimea maxima admisa a constructiilor in subzona **Llu1** : maxim 15,0 m(echivalent P+4)

Aceste inaltimei se vor admite si in zonele cu locuinte **LMu2** (predominant rezidentiale), dar cu conditia elaborarii si aprobarii unui Studiu de Impact, care va sta la baza PUD.

11.5.1.17. Aspectul exterior al constructiei , idem art. 11.4.1.1.19.

11.5.1.18. Procentul de ocupare a terenului .

a. La calculul indicilor de densitate, se va tine seama de urmatoarele :

- Suprafata ST va fi suprafata insulei construite
- Constructiile noi nu vor mari CUT existent pe insula ; POT pe insula nu va depasi valoarea de 20%.

b. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcele sunt urmatoarele :

- Inaltimea maxima: 15,0 m
- POT = 40% CUT = 2.0 Niv. = 5,0

11.5.1.19. Parcare / gararea autovehiculelor pe terenurile aferente locuintelor se va face astfel :

a. Dimensionarea parcajelor si a garajelor se va face conform anexei nr. 5 din H.G. 525 / 1996. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 – 93.

b. Amplasarea parcajelor / garajelor se va face la o distanta minima de 10m, fata de ferestrele incaperilor de locuit.

c. Autorizarea construirii garajelor se va face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in care suprafata de studiu cuprinde intreaga insula pe care functioneaza locuinte plurifamiliale (blocuri).

11.5.1.20. Spatiile plantate se vor realiza astfel :

- a. Pe terenurile dintre blocuri si trotuare.
- b. Pe parcelele delimitate ca tip de proprietate (zonele marginale ale ansamblului si zonele care vor primi accente) , in conformitate cu art.11.5.1.16.

11.5.1.21. Imprejmuirile terenurilor

a. Este interzisa realizarea imprejmuirilor pe terenurile aflate in indiviziune (ansamblurile de blocuri existente).

b. Pentru terenurile a caror proprietate este strict delimitata (zonele marginale nestructurate si subzonele ce vor aparea) , imprejmuirile se vor realiza in conditiile prevazute la art. 11.4.1.1.23.

11.5.2. Iiu2 - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (peste 10 m) CU CLADIRI DE TIP URBAN – PREDOMINANT REZIDENTIALA

GENERALITATI

11.5.2.1. Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban cu regim de inaltime de peste 10 m este compusa din fronturile blocurilor de la strazile: B-dul TRANDAFIRILOR, B-dul REPUBLICII, GARII, FANTANELOR.

11.5.2.1.bis. Proprietatea asupra terenurilor se defineste conform art. 11.5.1.1.bis.

11.5.2.2. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea in care deja activitatile complementare si compatibile locuirii detin o pondere importanta , cu tendinta de a se amplifica (in mod special in zona centrala).

11.5.2.3. Functiuni complementare admise : idem 11.5.1.3.

11.5.2.3.bis. Functiuni interzise : idem 11.5.1.3.bis.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

11.5.2.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din subzona ocupata de functiunea dominanta sunt cele de la art. 11.5.1.3., cu urmatoarele mentiuni :

a. Activitatile compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte pot ajunge la maximum 50 % din SD a fiecarei cladiri de locuit.

b. Se admite si chiar se recomanda ca toate spatiile de la parterul blocurilor sa fie ocupate cu activitati compatibile cu locuirea , cu respectarea conditiilor de la art. 11.5.1.4.b.- c. ;

c. Utilizarea terenurilor dintre blocuri , se va conforma art. 11.5.1.4.d.;

11.5.2.5. Utilizari permise cu conditii.

- Pe parcelele adiacente DN 71, autorizarea construirii se va admite in urma PUZ preliminar cu regulament aferent (cu reguli minime privind amplasarea si conformarea constructiilor) aprobat conform legii.

- Pe parcelele situate in zona de protectie a caii ferate (100 m) , autorizarea construirii se face in urma obtinerii avizului de la gestionarii liniilor ferate; pe parcelele adiacente zonei c.f , autorizarea construirii se face in urma PUZ cu regulament aferent si sau PUD avizate si aprobate conform legii.

11.5.2.6. Interdictii temporare de construire se introduc pana la elaborarea PUZ si/sau PUD, astfel:

a. Pentru toate parcelele aflate in situatia de la art. 11.5.2.5.

b. Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu una din subzonele enumerate la art. 11.5.1.6.

11.5.2.7. Orientarea fata de punctele cardinale , idem 11.5.1.7.

11.5.2.8. Amplasarea fata de drumurile publice , conform art.6.1.

11.5.2.9. Amplasarea fata de aliniament , conform art. 6.2.1.

11.5.2.10. Amplasarea in interiorul parcelei , conform art. 11.5.1.10.

11.5.2.11. Accese carosabile , conform art. 11.5.1.11.

11.5.2.12. Accese pietonale , conform art. 11.4.1.1.13.

11.5.2.13. Racordarea la retelele tehnico – edilitare , conform art. 11.4.1.1.14

11.5.2.14. Realizarea de retele tehnico – edilitare , conform art. 11.5.1.1.16.

11.5.3.15. Divizarea parcelelor existente , idem 11.5.1.15.

11.5.2.16. Inaltimea constructiilor , conform art. 11.5.1.16.

11.5.2.17. Aspectul exterior al constructiilor, conform art. 11.4.1.1.19.

11.5.2.18. Procentul de ocupare al terenului, conform art. 11.5.1.18.

11.5.2.19. Parcaje conform art. 11.5.1.1.19.

11.5.2.20. **Spatii verzi** conform art. 11.5.1.20.

11.5.2.21. **Imprejmuiri** conform art. 11.5.1.21.

11.6. P - ZONA VERDE AMENAJATA, RECREERE, SPORT / PERDELE DE PROTECTIE

GENERALITATI

11.6.1. Tipurile de subzone functionale:

11.6.1.1. **p** - Subzona parcuri, scuaruri, zone de agrement (intra si periurbane);

11.6.1.2. **sp** - Stadion, terenuri de sport;

11.6.1.3. **pp** - Perdele de protectie;

11.6.2. Functiunea dominanta a zonei.

11.6.2.1. In subzona 11.6.1.1.predominante sunt activitatile de recreere si relaxare intr-un cadru adecvat.

11.6.2.2. In subzona 11.6.1.2.predominante sunt activitatile sportive pentru amatori si profesionisti desfasurate in interiorul unor spatii plantate.

11.6.2.3. Functiunile complementare admise ale zonei.

11.6.2.3.1. Pentru subzona 11.6.1.1. – **Ccr, Ccp, ISc, ISps, IScu, Gc si Te** (cu integrare adecvata si pentru deservirea functiunii; se va avea in vedere o dimensionare o corecta).

11.6.2.3.2. Pentru subzona 11.6.1.2. – **Ccr, Ccp, ISc, IScs, ISps, Ppp, Gc, Te** (constructiile si amenajarile necesare activitatii de functionare si deservire corecta a activitatilor de baza).

11.6.2.3.bis. Functiunile interzise.

a. Sunt interzise toate functiunile care nu constituie in fiecare subzona functiunea de baza a acesteia.

b. Fac exceptie de la prevederile de mai sus functiunile complementare admise la art.11.6.2.3. , cu conditia integrarii adecvate in functiunea de baza , adica sa nu altereze caracterul dominant al zonei.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.6.3. Utilizari permise.

a. Pentru fiecare tip de subzona sunt permise :

- activitatile de baza ale acesteia care stabilesc caracterul dominant;
- activitatile functiunilor complementare in situatia in care nu produc schimbari ale caracterului dominant al subzonei;
- activitatile de intretinere a spatiilor construite si plantate si de deservire a acestora cu conditia sa nu altereze caracterul functional si estetic al subzonei;

a. Spatiile plantate prevazute in PUGOP sunt minimale si obligatorii;

b. Permisivitatile de ordin cantitativ si calitativ ale activitatilor complementare sunt conform PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii.

11.6.4. Utilizari permise cu conditii.

In zonele in care s-au instituit anumite tipuri de protectii , autorizarea constructiilor si amenajarilor se va face in urma PUZ cu regulamentul aferent si care va avea toate avizele de la organismele interesate si de la cele care au in responsabilitate gestionarea respectivelor activitati; zonele de protectie in care utilizarea terenurilor si a constructiilor este conditionata de obtinerea acestor avize sunt pentru :

- Zonele protejate cu valoare istorica si peisagistica de interes local
- Monumentele istorice izolate
- Drumurile publice
- Cursurile de apa IALOMITA si BEZDEDEL
- Constructii si amenajari in zona de protectie sanitara a sursei de apa minerala

11.6.5. **Interdictii temporare de construire**, pana la aprobarea PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii.

11.6.5.1. Pentru toate tipurile de subzone functionale realizarea lucrarilor de constructii si amenajari se va face numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat si care va avea urmatorul continut minimal :

- Tipul, starea, varsta vegetatiei existente si specificul acesteia;
- Tipul, starea, structura si valoarea constructiilor si amenajarilor existente in spatiul studiat si in cel adiacent zonei studiate;
- Configuratia terenului, configuratia spatiului urban in care se inscrie subzona si gradul de integrare in contextul urban ; compatibilitati, incompatibilitati;
- Tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- Etapizarea realizarii spatiilor plantate si lucrarile de intretinere propuse;
- Lucrarile de constructii si amenajari pentru activitatile complementare admise, etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi si cu spatiul urban in care se integreaza subzona.
- Eventuale corecturi in conformarea spatiala si functionala a zonelor de contact cu spatiul urban adiacent.
- Recomandari privind gestionarea spatiului plantat si a functiunilor complementare.

11.6.5.2. CLOP va elabora programe pentru asigurarea materialului dendro – floricol, fie prin activitatea proprie, fie apeland la firme specializate si va elabora un regulament local privind gestionarea problemei.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.6.6. Amplasarea fata de cai ferate aflate in administrarea SNCFR a spatiilor plantate cu rol de protectie , se va face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.6.7. Amplasarea fata de aliniament a spatiilor plantate se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , respectand urmatoarele aspecte :

- In subzona 11.6.1.1. intr-o conceptie unitara cu spatiul inconjurator si respectand specificul locului.
- In subzona 11.6.1.2. asigurand vizibilitatea, siguranta si fluenta traficului.

11.6.8. Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii, constructii si amenajari pentru functiunile complementare, tinand seama de urmatoarele aspecte :

- Tipurile de plantatii existente si care se mentin conform PUZ cu regulament aprobat;
- Armonie compozitionala si functionala intre tipul de plantatie, stadiul de dezvoltare al acesteia si caile de circulatie auto si pietonale;
- Efectele comportamentale ale vegetatiei in functie de anotimpuri asupra cladirilor din vecinatatea imediata si apropiata;
- Rolul spatiului plantat corelat cu functiunea dominanta a parcelei;

11.6.9. Accesele carosabile in interiorul amplasamentului se dimensioneaza tinand seama de :

a. Pentru functiunile de baza va exista deservire carosabila exclusiva care va asigura realizarea operatiunilor de intretinere, interventii ale pompierilor si deservirea activitatilor specifice.

b. Pentru activitatile complementare admise in ambele subzone se va realiza pe cat posibil deservire carosabila independenta.

c. In oricare dintre subzone, nu se admite crearea de accese carosabile care sa incomodeze celelalte functiuni urbane si nici sa permita incurajarea utilizarii acestora pentru alte scopuri decat intretinerea activitatilor de baza din subzona.

11.6.10. Racordarea la retelele tehnico- edilitare existente se va face cu avizul gestionarilor.

11.6.11. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi. Nu se va aproba extinderea spatiilor plantate , fara ca echiparea tehnico- edilitara sa nu aiba capacitate sa sustina respectiva dezvoltare . In situatia in care exista, totusi disponibilitati desi nu suficiente , lucrarile de amenajare a spatiilor plantate se etapeaza corelandu-le cu posibilitatile existente si cu programele CLOP.

11.6.12. Retelele tehnico- edilitare sunt in **proprietate publica** a Orasului Pucioasa, daca sunt realizate pentru deservirea unor spatii urbane cu utilitate publica.

11.6.13. Parcelare.

Indiferent care va fi motivul divizării spațiilor plantate, acest lucru se realizează conform PUZ cu regulament aprobat conform legii și cu condiția să nu se intervină asupra specificului spațiului plantat existent și să anuleze coerența compozițională a ansamblului inițial.

11.6.14. Înălțimea construcțiilor ce se amplasează în zona **P** se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii și care va ține seama de specificul vegetației și de cadrul construit și amenajat adiacent amplasamentului; regimul de înălțime al construcțiilor în situațiile în care se integrează în spațiul plantat se va stabili și exprima astfel :

- Sub nivelul coroanei arborilor
- La nivelul coroanei arborilor
- Peste nivelul coroanei arborilor (această situație se accepta numai în urma SI și PUZ aprobat)

11.6.15. Aspectul exterior al construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ; atitudinea față de mediul înconjurător, rolul funcțiunii adăpostite de construcție, perspectivele apropiate și îndepărtate și integrarea în spațiul analizat constituie câteva criterii de care PUZ va ține seama.

11.6.16. Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

11.6.17. Parcaje.

Spațiile necesare pentru parcaje se vor stabili cf. normativelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune de bază din cele două subzone; idem pentru funcțiunile complementare admise. În principal, se va ține seama de :

- Incadrarea corectă în sistemul de organizare al circulației din zona urbană respectivă ;
- Specificul zonelor urbane adiacente;
- Amplasarea acceselor principale pe parcelă;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă și necesarul de parcaje al acestora;

11.6.18. Spații plantate.

Elementul principal în activitatea de gestionare a spațiilor plantate este calitatea .

CLOP va întreprinde următoarele măsuri pentru administrarea spațiilor plantate ce – i aparțin.:

- Modernizarea și extinderea serelor de flori existente și identificarea altor terenuri pentru această activitate pe măsura dezvoltării și a nevoilor urbane.
- Asigurarea domeniului cu specialiști (indeosebi la nivel de execuție), crearea unor condiții corecte de muncă , dotare și echipare adecvată.
- Programe și reguli precise privind activitatea operațională funcție de sezoane și de tipurile de intervenții asupra spațiilor plantate, etapizări.
- CLOP va elabora un program care să stabilească pentru spațiile verzi difuze (incintele dotărilor, grădinile de fațadă ale locuințelor) tipurile de plantatii pentru fiecare zonă, necesarul de material dendro- floricol, etapizări și posibilități de implicare a administrației în aceste activități prin serviciul de specialitate (proiecte, furnizarea de material săditor, asistența tehnică etc.)
- Se interzice tăierea oricărui arbore existent fără aprobarea CLOP și se condiționează autorizarea de înlocuirea oricărui spațiu plantat afectat, în echivalență.
- Soluția de amenajare a zonei de agrement adiacentă albiei râului Ialomița va avea în vedere conservarea vegetației existente și punerea în valoare a acesteia;
- Padurile de agrement propuse în teritoriul periurban se vor amenaja, având în vedere o atitudine protectionist - conservatoare față de situl natural;

11.6.19. Împrejmuirile spațiilor plantate se realizează conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Parcelele luate în studiu vor fi stabilite de către CLOP funcție de intervențiile dorite în zonele respective și de prioritățile administrației publice locale.

11.7. A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE, PISCICOLE, SERE

GENERALITĂȚI

11.7.1. Subzonele functionale sunt :

11.7.1.1. Unitati agricole de dimensiuni mici in sistem privat, prestari de servicii de specialitate;

11.7.1.2. Unitati piscicole in sistem de stat si privat;

11.7.1.3. Sera de flori a orasului;

11.7.2. Functiunea dominanta a subzonelor :

a. Minifirme de oi, cresterea porcinelor si bovinelor - capacitati mici;serviciu protectia plantelor;

b. Pastravaria Pucioasa (sistem de stat), helesteu privat cu oglinda de apa de cca 1,0 ha;

c. Sera de flori a orasului ce apartine CLOP;

11.7.3. **Functiuni complementare.** Sunt admise numai birourile, grupurile sociale, locuintele de serviciu s.a., cele care deservesc functiunea dominanta,

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.7.4. **Utilizari permise** – cele care deservesc functiunea dominanta.

11.7.5. **Utilizari permise cu conditii.** PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in cazul vecinatatilor cu drumurile publice clasate existente sau propuse in PUGOP si cu calea ferata

11.7.6. Interdictii temporare de construire.

a. Elaborare Studiu de Impact asupra mediului si eliberarea Autorizatiei de Mediu.

b. Elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in situatia in care rezultatele Studiului de Impact o cer si daca se schimba regimul de proprietate si apar investitii noi cu alte fluxuri tehnologice.

11.7.7. **Interdictii permanente.** Se interzice amplasarea functiunilor de tip **A** in alte zone functionale , fara respectarea distantelor de protectie pe baza normelor sanitare, ori fara respectarea altor reglementari legale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.7.8. **Amplasarea fata de drumurile publice** – conform art.6.1.

11.7.9. **Amplasarea fata de aliniamentul parcelei** – conform 6.2.

11.7.10. **Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei** – conform 6.2.1.

11.7.11. Accesele carosabile

a. Accesele carosabile pe parcela se fac in conditiile art. 7.1.

b. Accesele vehiculelor cu tractiune animala se va face pe traseele si prin punctele stabilite de CLOP.

11.7.12. **Accesele pietonale** – in conditiile de la art. 7.2.

11.7.13. **Racordarea la retelele tehnico – edilitare** se va face conform actelor legislative in vigoare si cu avizul gestionarilor de utilitati ; de asemenea se vor respecta hotararile cu caracte reglementativ emise de CLOP.

11.7.14. **Realizarea de retele tehnico – edilitare noi** se vor face conform art. 8.1.

11.7.15. **Divizarea parcelelor existente** se va face conform art. 9.4.

11.7.16. **Inaltimea constructiilor** – P, P +1 (pana la 10,0 m);

11.7.17. **Aspectul exterior al constructiilor** - in conditiile art. 32 din RGU.

11.7.18. **POT si CUT** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii sau prin studiu de fezabilitate potrivit fluxurilor tehnologice si specificului activitatii.

11.7.19. **Parcaje/ garaje** – conform Anexei nr. 5 la RGU.

11.7.20. **Spatii verzi si plantate pe parcela** – conform Anexei nr.6 la RGU si art.10.1.

11.7.21. **Imprejmuiri** – conform art.10.2.

11.8. GC - ZONA OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE

GENERALITATI

11.8.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt :

11.8.1.1. **Subzona activitatilor publice si private care se ocupa cu salubritatea orasului,**

reprezentata prin EGOT S.A. PUCIOASA (societate privata) si Atelierul prestari servicii pentru comunitate al Primariei Pucioasa (setorul public al CLOP) ; deponia de deseuri menajere a orasului;

11.8.1.2. Subzona targului saptamanal (obor).

11.8.1.3. Subzona cimitirelor comunitatii.

11.8.2. Functiunea dominanta a subzonelor functionale

11.8.2.1. In subzona functionala 11.8.1.1.: gararea, reparatia si intretinerea autobuzelor din dotarea administratiei locale si a serviciilor private specializate in colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere si orasenesti la deponia de deseuri menajere a orasului, neamenajata ecologic, gararea si intretinerea autobuzului pentru transportul orasenesc; gestionarea si, producerea materialului dendro - floricol pentru serele primariei, precum si activitatea de valorificare a productiei dendro - floricole de care dispune primaria.

11.8.2.2. In subzona targului (obor) , functiunea dominanta este comertul.

11.8.2.3. In subzona cimitirelor functiunea dominanta este inhumarea decedatilor comunitatii.

11.8.3. Functiuni complementare admise ale subzonelor.

- In subzona 11.8.1.1.sunt admise activitati complementare necesare salubritatii zonei : echipamente tehnico- edilitare si gospodarie comunală pentru salubritate.;sunt insa admise activitatile de productie flori taiate, flori la ghiveci, destinate valorificarii prin desfacerea catre populatie in spatii adecvate;
- In subzona 11.8.1.2. sunt admise constructii si amenajari de comert, echipare edilitara si gospodarie comunală – echipamente specifice pentru colectarea deseurilor menajere rezultate din activitatea proprie, in conformitate cu legislatia in vigoare si cu Autorizatie de Mediu;
- In subzona 11.8.1.3. sunt admise activitati de prestari servicii specializate pentru deservirea activitatii de pregatire a decedatilor pentru inhumare.

11.8.3.bis. In toate subzonele functionale sunt interzise activitatile industriale de orice fel;

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.8.4. Utilizarile permise pentru parcelele din zona functionala **Gc** sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu.

- Modificarea naturii activitatilor si a volumului acestora in toate subzonele functionale ale Gc este permisa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Mediu si de la caz la caz, dupa elaborarea SI.
- Modificarea parametrilor urbanistici in subzonele Gc : functiunile dominante, functiunile complementare, suprafetele ocupate, volumul transporturilor, indicii de densitate POT si CUT pot fi determinati din urmatoarele motive: aparitia si amplasarea de functiuni complementare admise, divizari ale parcelelor din motivatii tehnice, de management, acte normative noi, necesitati de protectia mediului, modificarea tehnologiilor actuale.

11.8.5. Utilizari permise cu conditii.

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate de toate institutiile care pot impune conditii de protectie pentru: monumente istorice, infrastructura feroviara, drumuri clasate, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic, riscuri naturale previzibile etc.

11.8.6. Interdictii temporare de construire – pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent :

- Toate subzonele functionale din zona **Gc** se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ care stabileste reglementari de organizare, amenajare si construire.
- In functie de amploarea interventiilor urbanistice si de complexitatea zonei , CLOP va stabili suprafata zonei studiate.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.8.7. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumul national, judetene si comunale se face in conformitate cu art. 6.1.

11.8.8. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face pe baza PUZ cu regulament aferent si daca este cazul ulterior PUD.

11.8.9. Amplasarea in interiorul parcelelor a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii etc.) se face cu respectarea reglementarilor stabilite pentru activitati industriale, cap. 11.9.

11.8.10. Accesul autovehiculelor pe parcelele din zona **Gc** se va face in conform art. 7.1.

11.8.11. Accesul pietonal pe parcelele din zona **Gc** se va face in conformitate cu prevederile art. 7.2.

11.8.12. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente si alimentarea cu combustibil pentru activitatile din zona **Gc** se realizeaza conform reglementarilor pentru zona **I** art.8.1.RLU.

11.8.13. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se fac pe baza studiilor de prefezabilitate si pe baza PUZ cu regulamente aferente, aprobate legal.

11.8.14. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

11.8.14.1. Retelele tehnico- edilitare realizate sunt in proprietatea publica a Orasului PUCIOASA, chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori, altii decat CLOP.

11.8.14.2. In situatia in care una din retelele tehnico-edilitare se realizeaza in exclusivitate pentru folosinta unor utilizatori din zona **Gc** , se va proceda conform art. 8.4.4. din RLU.

11.8.15. Parcelare.

11.8.15.1. Crearea de parcele noi in subzona **Gc** se poate face fie in situatia ocuparii integrale a parcelelor existente, fie a impartirii parcelelor existente si a schimbarii regimului de proprietate.

In ambele situatii ca si in altele neprevazute, autorizarea noilor constructii si amenajari se va face pe baza unei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent sau PUD cu elemente de regulament si pentru parcelele vecine).

11.8.16. Inaltimea maxima a constructiilor este de 10,0 m in toate subzonele, indiferent de functiunea si numarul de niveluri al constructiilor. Pentru necesitati mai mari decat aceasta inaltime, este necesar PUZ cu regulament aferent si eventual Studiu de Impact (SI)

11.8.17. Aspectul exterior al constructiilor in toate subzonele functionale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , aprobate conform legii si PUD.

11.8.18.Procentul de ocupare a terenului , se stabileste conform PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii ; se va tine seama de raza minima de protectie a cimitirelor si de alte tipuri de zone de protectie (ex: autobaza de salubritate) , care sa nu creeze servituti pe terenurile adiacente , indiferent de functiunea acestora.

11.8.19. Asigurarea spatiilor de parcare / garare pentru autovehiculele din zona functionala **Gc** se va face prin dimensionarea adecvata pentru fiecare subzona, astfel incat sa nu se afecteze spatiul public;

11.8.20. Spatii verzi plantate.

- Pe fiecare parcela situata in zona **Gc** se vor prevedea spatii plantate desfasurate pe limitele parcelei cu rol de protectie a mediului si ambiental , care vor insuma minimum 20% din suprafata parcelei
- In subzona 11.8.1.3. fasilile plantate vor avea si rol decorativ pe langa cel de protectie.

11.8.21. Imprejmuiri

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa se conformeze prevederilor Codului Civil si normativelor in vigoare; PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii va stabili tipurile adecvate de imprejmuiri si sa raspunda celor stabilite la art. 10.2. din RLU.

11.9. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

GENERALITATI

11.9.1. Tipurile de subzone functionale

In orasul Pucioasa nu exista zone industriale specializate create dupa program. Amplasarea unitatilor de productie, a bazelor de constructii, a depozitelor si a unitatilor pentru transport s-a facut prin ocuparea suprafetelor de teren libere, neconstruite, acolo unde au existat disponibilitati. In general, unitatile de productie nu au activitati excesiv poluante pentru factorii de mediu, dar prin functionare aduc stanjeniri vecinatatilor, mai ales cad acestea apartin functiunii de locuire.

11.9.1.1. - up : Subzona unitatilor industriale izolate care in orasul Pucioasa sunt integrate in spatiile urbane rezidentiale, uneori genarand conflicte intre functiuni si/sau constrangeri pentru locuire. UTR - ile care contin unitati de productie industriala amplasate izolat si baze de constructii, existente si de perspectiva sunt : 4, 5,6, 11,14, 15,16,17,18,19,22.

11.9.1.2. - ud : Subzona unitatilor de depozitare situate in UTR -ile : 6, 15,16, 20.

11.9.1.3. - ut : Subzona unitatilor de transport cu reprezentare in UTR 17.

11.9.2. Functiunea dominanta a zonei .

11.9.2.1. Subzona unitatilor industriale au ca profil dominant ramurile : textile si confectii, producerea de mobila (ambele activitati sunt traditionale), panificatie si produse de panificatie; ramura constructiilor a cunoscut in ultimii ani o dezvoltare deosebita si acopera toata gama necesitatilor : constructii si instalatii, activitate organizata in firme specializate; aceeaasi subzona contine o serie de activitati de prestari de servicii cu caracter industrial : ambalaje pentru lampi speciale, producere de parchet, producere parchet, globulete pentru pomul de iarna, confectii metalice, servetele, fenestratii etc.

11.9.2.2. Subzona de depozitare, cu profil dominant depozitarea de materiale de constructii si materiale re folosibile pe strada Morilor (amplasare adecvata); depozite de materiale de constructii de dimensiuni mai mici , dar amplasate in zonele de locuinte individuale pe loturi si cu acces din B-dul Trandafirilor (DN 71), producand grave disfunctionalitati estetice si functionale.

11.9.2.3. Subzona unitatilor de transport este reprezentata in mod special prin societatea NORDTRANS cu amplasament pe str. Independentei integrata tot intr-o zona de locuit cu locuinte pe lot.

11.9.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale, de depozitare si transport sunt admise urmatoarele functiuni complementare : **ISc, ISs** (cabinete medicale), **ISps, IScs, Ppp, THR** (industrie si agricultura), **A, Gc, Te, Ccr, Ccf**.

11.9.3.bis. Functiuni interzise.

a. Locuire **LM, LI**, cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie si in conformitate cu legislatia specifica.

b. Institutii si servicii de nivel orasenesc si teritorial : **ISa, ISsa, ISf, ISs, IScu, ISct, ISi, ISas, ISi, Tb, Tt**; fac exceptie acele tipuri de activitati care deservesc exclusiv personalul care lucreaza in subzona respectiva (ex : cabinete medicale, cantine ,cluburi, cabinete de protectia muncii, invatamant profesional si alte functiuni specifice activitatii subzonei).

c. Activitati cu caracter special de tip **S** , cu exceptia celor legate de specificul activitatii subzonei.

d. In toate subzonele este interzisa amplasarea activitatilor poluante.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.9.4. Utilizari permise.

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala **I** sunt **I** si **ISps**, 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 de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Se fac urmatoarele estimari cu privire la evolutia celor trei subzone **I** :

- **subzona 11.9.1.1.** : functiunile industriale, cele complementare si cele compatibile sunt in crestere ; suprafata de teren ocupata de functiunile industriale si de prestari servicii cu caracter industrial creste, dar si cea ocupata de functiuni complementare ; volumul de transport auto creste , ca si densitatea construirii parcelelor industriale(POT si CUT);
- **subzona 11.9.1.2.** : activitatile de depozitare cresc, in special cele pentru materiale de constructii; tendinta este de dezvoltare pe amplasamente inadecvate cu consecinte grave asupra calitatii locuirii; se rezerva spatii pentru dezvoltarea acestei activitatati la est de artera ocolitoare propusa;
- **subzona 11.9.1.3.** : functiunea subzonei nu ocupa suprafete mari, dar sunt posibile dezvoltari; se recomanda ca amplasamentele noi si dezvoltarile viitoare sa evite pe cat posibil zonele de locuit;

d. 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, cerinte a unor acte normative;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.9.5. Utilizari permise cu conditii.

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

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic
- zone cu stagnare ape din precipitatii, ori scurgerea incorecta a apelor pluviale
- zone expuse la alunecari de terenuri, inundatii, eroziuni de mal

11.9.6. Interdictii temporare de construire

a.Toate subzonele enumerate la art. 11.9.4.c. 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 :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone.
- Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora
- Evolutia previzibila a modificarilor volumelor de transport auto si c.f. impreuna cu implicatiile asupra altor tipuri de zone functionale situate in vecinatate.
- 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 tuturor 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 fiecărei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLOP 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 CLOP si cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela , dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor .

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.9.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

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

11.9.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

11.9.8.1. 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, CLOP va accepta un PUZ redus numai la regulile de ampalsare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora.

11.9.8.2. Autorizarea pasajelor rutiere superioare si/sau inferioare si a pasarelelor pietonale se autorizeaza numai in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor organelor care gestioneaza respectivele cai de comunicatie.

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

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

11.9.9 .Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

Se vor respecta servitutile de trecere a cailor ferate stabilite pe terenurile societatilor comerciale.

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

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- 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 menajere si industriale etc.)
- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic si functional;asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte , accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- Pe parcelele cu destinatie I este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

11.9.12. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- a. Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu functiunea I amplasata riveran unu drum public clasificat (DN, DJ) se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA.
- b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public.
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create.
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

11.9.13. 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 un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele cu orice alta functiune decat I pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.
- d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.9.14. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice :

- Apa potabila
- Canalizare
- Energie electrica
- Telefonie
- Gaze naturale / energie termica urbana
- Alte tipuri de retele specifice activitatii industriale

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

11.9.15. Realizarea de retele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza studiilor de prefezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate cf.legii.

11.9.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a. Retelele tehnico- edilitare realizate in spatiul public sunt proprietate a Orasului PUCIOASA, chiar daca acestea sunt finantate de o societate industrială utilizatoare.

b. In cazul in care o retea edilitara se realizeaza in exclusivitate pentru un utilizator din zona I , dar in spatiul public situat in intravilan CLOP este autoritatea care decide consecintele fiscale si juridice ale operatiunii.

11.9.17. Parcelarea.

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I
- Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.

- Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi , se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.9.17. Inaltimea constructiilor.

- a. Pentru toate subzonele care isi desfasoara activitatea in zonele de tip LM, LI inaltimea maxima a constructiilor este de 10,0 m , indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.
- b. Inaltimea maxima in subzonele cu functiune spaecializata se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Inaltimea maxima se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

11.9.18. Aspectul exterior al constructiilor.

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

11.9.19. Procentul de ocupare a terenului se stabileste cf. PUZ cu regulament aferent, aprobat.

11.9.20. Parcaje.

- a. Pentru fiecare parcela cu functiune I este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare / garare si / sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii, astfel :
 - autovehicule de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare si desfacere;
 - autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;

- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela industriala.

- b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice si art.5.12 din Anexa nr.5 la RGU.
- c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

11.9.21. Spatii verzi.

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

11.9.22. Imprejmuiri.

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

11.10. Te - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

GENERALITATI

11.10.1. Tipurile de subzone functionale.

11.10.1.1. Constructii tehnologice si amenajari speciale necesare pentru productie sau conversie specifica , amplasate de regula pe parcele bine delimitate si in afara spatiului public.

11.10.1.2. Constructii liniare pentru transport si distributie amplasate in general in spatiul public.

11.10.2. Functiunea dominanta a zonei , cuprinde :

- Tratarea si furnizarea apei potabile.
- Epurarea si evacuarea apelor uzate
- Transformarea si distributia energiei electrice
- Transformarea si distributia gazului metan
- Producerea si distribuirea incalzirii prin puncte termice
- Reteaua de telefonie
- Reteaua de CATV
- Releu radio

11.10.3.Functiunile interzise. In aceasta zona sunt interzise toate celelalte functiuni.

11.10.3. bis. In cazul art. 11.10.1.1. se vor respecta prevederile art. 8.1. si 8.2.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

11.10.4. Utilizari permise.

a. Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala **Te**, sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate, pentru care s-a eliberat AM.

b. Modificarea naturii activitatilor actuale in zona functionala **Te** si/sau a volumului de activitate se va face in urma obtinerii Acordului de Mediu pe baza Studiului de Impact.

11.10.5. Utilizari permise cu conditii.

Aprobare PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile abilitate.

11.10.6. Interdictii temporare de construi.

11.10.6.1. Tipurile de constructii de la art. 11.10.1.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent .

11.10.6.2. Tipurile de constructii de la art. 11.10.1.2. se vor supune regulilor PUZ aprobat , iar suprafata zonei studiate se stabileste de catre CLOP , functie de complexitatea functiunilor adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.10.7. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

11.10.7.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumul national,artera ocolitoare propusa, drumuri judetene, drumuri comunale) se face in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile stabilite la art. 8.1. RLU.

11.10.7.2. Amplasarea constructiilor de la punctul 11.10.1.2. se poate face doar in subteran in ampriza drumurilor publice, fara a diminua capacitatea de transport a drumurilor publice si capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora; vezi art.6.1.

11.10.8. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face cf. reglementarilor stabilite pentru zona **I** la art.8.3.

11.10.9. Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor din zona functionala **Te**, inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face cf.art. 8.3.

11.10.10. Accesul autovehiculelor

11.10.10.1. Pentru subzona functionala 11.10.1.1. , accesul se face conform reglementarilor stabilite pentru zona **I** la art. 11.9.11.

11.10.10.2. Pentru subzona functionala 11.10.1.2. accesul se face in conditiile stabilite de Inspectoratul Judetean de Politie DAMBOVITA pentru organizari de santier si/sau investitii.

11.10.10. Accesul pietonal se face conform reglementarilor stabilite pentru zona **I** la articolul 11.9.13.

11.10.11. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente se va face potrivit reglementarilor stabilite pentru zona **I** la art. 11.9.14.

11.10.12. Realizarea de retele tehnico – edilitare noi , extinderea , reabilitarea retelelor existente , se face pe baza PUZ cu regulamente aferente , aprobate conform legii si care premarg studiilor de fezabilitate . PUZ va contine un caiet de sarcini prin care se va stabili ordinea atacarii lucrarilor , timpul de executie si coordonarea si etapizarea lucrarilor in relatie cu toate nevoile prezente si viitoare ale zonei.

11.10.13. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

11.10.13.1. Retele tehnico- edilitare realizate conform art. 11.9.16.a. sunt in proprietatea publica a Orasului PUCIOASA , chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din afara sistemului CLOP.

11.10.13.2. In cazul in care pentru folosintele exclusive ale unor utilizatori, se realizeaza o retea tehnico – edilitara speciala se va proceda conform reglementarilor pentru zona **I** la art. 11.9.16.b.

11.10.14. Parcelare

- 11.10.14.1.** Crearea de parcele noi se poate face in urmatoarele conditii :
- a. Ocuparea teritoriilor cu destinatia **Te** prevazute in PUGOP. Impartirea incintelor existente, ca urmare fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.
 - b. Crearea de parcele noi , indiferent de motivul reparcelarii se face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.
- 11.10.15. Inaltimea constructiilor**
- 11.10.15.1.** Inaltimea maxima a constructiilor, se va stabili prin PUZ cu regulamente aferente conform reglementarilor stabilite pentru zona **I** , art. 11.9.17.
- 11.10.15.2.** Adancimea minima de pozare a conductelor este reglementata de normativele in vigoare, pentru fiecare tip de retea.
- 11.10.16. Aspectul exterior al constructiilor** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.
- 11.10.17. Procentul de ocupare a terenului.** Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.
- 11.10.18. Parcaje.**
Asigurarea spatiilor de parcare / garare pentru autovehiculele necesare deservirii activitatilor de tip **Te** se face conform reglementarilor stabilite prin art. 11.9.20.
- 11.10.19. Spatii verzi.** Este obligatorie amenajarea de spatii plantate in conditiile art. 11.9.21.
- 11.10.20. Realizarea imprejmuirilor parcelei** pe toate limitele se face conform reglementarilor stabilite pentru zona **I** la art. 11.9.22.

11.11. Cc - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

GENERALITATI

- 11.11.1. Tipurile de subzone functionale** sunt urmatoarele :
- 11.11.1.1.** Subzona pentru artere de circulatie rutiera : principale / secundare : existente si propuse (**Ccr**);
 - 11.11.1.2.** Subzona arterei de circulatie ocolitoare propusa (**Cco**) ;
 - 11.11.1.3.** Subzona pentru circulatia pietonala majora si piete civice (**Ccp**);
 - 11.11.1.4.** Subzona pentru cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente(**Ccf**)
- 11.11.2. Functiunile dominante** ale fiecarei subzone sunt cele stabilite la pct. 11.10.1.1. - 11.10.1.4.
- 11.11.3. Functiunile complementare admise** in fiecare subzona sunt :
- 11.11.3.1.** In subzona 11.10.1.1. nu sunt functiuni complementare admise.
 - 11.11.3.2.** In subzona 11.10.1.2. nu sunt functiuni complementare admise.
 - 11.11.3.3.** In subzona 11.10.1.3. sunt admise : **ISc, ISps**, conform reglementarilor CLOP; se admit de asemenea monumente de for public si mobilier urban.
 - 11.11.3.4.** In subzona 11.10.1.4. sunt admise :
 - a. Functiuni complementare numai pentru necesitatile retelei feroviare (locuinte de serviciu, ateliere, depouri, triaje, linii electrice, depozite de materiale si de carburanti, birouri, grupuri sociale etc.)
 - b. Functiunile complementare necesare punctelor de contact cu publicul in zona Garii PUCIOASA si cladirile garii si spatiile de depozitare, comert specific punctelor de tranzit .
 - c. Plantatii cu rol de protectie si cu rol decorativ de tip **Pp** si **Ppp**.
- 11.11.3.bis. Functiunile interzise** sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecarei subzone.

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.11.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :

11.11.4.1. Subzonele 11.10.1.1. si 11.10.1.2. – circulatia rutiera (strazi, sosele si intersectii la nivel sau denivelate) , trotuare pentru circulatia pietonala, plantatie de protectie, instalatii de semaforizare, indicatoare rutiere, retele tehnico- edilitare subterane sau aeriene.

11.11.4.2. Subzona 11.10.1.3. – circulatia pietonala, comert si prestari servicii, plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

11.11.4.3. Subzona 11.10.1.4. – circulatie feroviara conform art. 11.10.3.4. , circulatia pietonala numai conform art. 11.10.3.3. ; circulatia pietonala numai in puncte special amenajate, retele tehnico – edilitare subterane sau aeriene.

11.11.5. Utilizarile permise cu conditii se refera la :

11.11.5.1. Subzona 11.10.1.1. si 11.10.1.2.

- Protectia infrastructurii feroviare ;
- Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale;
- Protectia cursurilor de apa;
- Protectia cu rol sanitar si pe baza altor norme;

11.11.5.2 Subzona 11.10.1.3.

- Protectia zonei istorice (inclusiv parcul);
- Protectia monumentelor istorice izolate;
- Protectia infrastructurii feroviare ;
- Protectia circulatiei pietonale;

11.11.5.3. Subzona 11.10.1.4.

- Protectia monumentelor istorice;
- Protectia infrastructurii feroviare;
- Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale;
- Protectia cursurilor de apa.

11.11.6. Interdictii temporare de construire. Sunt stabilite pentru zonele in care urmeaza sa se extinda suprafetele ocupate cu aceste functiuni ; de asemenea in cazul in care se vor amplasa pe parcelele acestor functiuni , alte activitati care sunt compatibile sau complementare cu activitatile de baza.

Interdictiile sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii si PUD (acolo unde este cazul).

11.11.7. Interdictii permanente : Interzicerea realizarii de constructii care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice din fiecare subzona si pentru acele constructii si amenajari care nu au avizul organismelor centrale si locale abilitate

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.11.8. Amplasarea fata de drumurile publice se face cu respectarea actelor normative in vigoare si cu art. 18 din Regulamentul General de Urbanism.

11.11.9. Amplasarea fata de caile ferate , se face respectand normele in vigoare ; intersectiile dintre cele trei tipuri de cai de comunicatie (Ccr, Ccp, Ccf) nu se face decat in situatii speciale, cu avizele organismelor interesate.

11.11.10. Amplasarea constructiilor si amenajarilor fata de aliniament pentru fiecare dintre cele trei subzone se face spre interiorul parcelei subzonei respective, astfel incat sa nu se creeze servituti pe parcelele altor proprietari.

11.11.11. Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei respective se face cu respectarea actelor normative in vigoare , pentru fiecare activitate in parte, conform art. 24 din RGU.

11.11.12. Accesele carosabile in subzona 11.10.1.4. se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat

11.11.13. Accesele pietonale

11.11.13.1. Accesele pietonale in subzona 11.10.1.1. se fac conform normativelor in vigoare .

11.11.13.2. Accesele pietonale in subzona 11.10.1.4. se realizeaza numai in puncte controlate care sa ofere siguranta pietonilor si sa nu afecteze in nici un fel siguranta circulatiei feroviare, conform normativelor.

11.11.14. Racordarea la retele edilitare – idem art. 8.1. RLU

11.11.15. Realizarea de retele tehnico- edilitare in subzonele **Cc**, se face cf. art. 28 din HG 525/ 1996.

11.11.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare . Parcelele pe care sunt amplasate toate subzonele Cc sunt proprietate publica, in consecinta si retelele care le deservesc sunt proprietate publica.

11.11.17. Inaltimea constructiilor este conforma cu activitatile pe care le adapostesc si se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD (daca este cazul).

11.11.18. Aspectul exterior al constructiilor . Se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat si prin alte reglementari stabilite de catre CLOP.

11.11.19. Parcajele necesare subzonelor se vor stabili astfel :

11.11.19.1. Pentru activitatea proprie din subzona, in conformitate cu actele normative

11.11.19.2. Pentru gari si halte, in conformitate cu actele normative si cu PUZ special elaborate.

11.11.20. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si cu rol estetic ; PUZ cu regulamente aferente si alte documentatii de specialitate vor stabili modul in care se vor realiza spatiile verzi si plantate in fiecare dintre cele trei subzone, potrivit specificului fiecareia.

11.11.21. Imprejuririle se vor realiza numai din motive de siguranta circulatiei , securitatea activitatilor din subzone, ori pentru separarea proprietatilor.

11.12. S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATI

11.12.1. In cadrul zonei cu destinatie speciala **S** nu se face o analiza a tipurilor de subzone, datorita caracteristilor speciale ale acestora : politia orasului si subunitatea de pompieri Pucioasa.

11.12.2. Functiunea dominanta a zonei **S** este apararea tarii , ordinea publica , siguranta nationala.

11.12.3. Functiunile complementare admise.

11.12.3.1. Functie de interesele institutiilor care gestioneaza fiecare subzona, functiunile complementare admise vor respecta urmatoarele reglementari :

- regulamentele proprii , specifice activitatilor din fiecare subzona;
- acte normative specifice fiecarui domeniu de activitate;
- reglementarile din PUGOP specifice zonelor functionale ;

11.12.3.2. Functiuni interzise : orice tip de activitate care va conduce la crearea de servituti pe parcelele limitrofe din zona pe care se desfasoara alte activitati; orice activitate civila pe terenurile de tip **S**;

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

11.12.4. Utilizari permise.

- a. Orice activitate ce se desfasoara pe parcelele de tip **S** , care a primit Autorizatia de Mediu.
- b. Modificarea volumului de activitate, sau a naturii acesteia este permisa numai in urma Acordului de Mediu .
- c. Schimbarea parametrilor urbanistici : suprafata ocupata, Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de Utilizare a Terenului, functiunea dominanta, functiunile complementare admise, este posibila in conditiile stabilite la art. 11.9.4.

11.12.5. Utilizari permise cu conditii .Conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii pe baza avizelor favorabile obtinute de la toate organismele interesate.

11.12.6. Interdictii temporare de construi.

11.12.6.1. Toate parcelele situate in zona functionala **S** se afla in interdictie temporara de construi in situatia in care solicita realizarea de constructii care impun servituti pe parcelele alaturate; autorizarea constructiilor si amenajarilor sunt admise in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.12.6.2. In cazul in care se modifica parametri urbanistici de baza : extinderea suprafetelor parcelelor pentru functiunea S , raza de protectie impotriva riscurilor de natura tehnologica, POT, CUT.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.12.7. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face conform art. 11.9.8.

11.12.8. Amplasarea constructiilor fata de cai ferate aflate in administratia SNCFR se face conform art. 11.9.9.

11.12.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face conform art. 11.9.10.

11.12.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se face conform art. 11.9.11.

11.12.11. Accesele carosabile pe parcelele din zona S se fac conform art. 11.9.12.

11.12.12. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente se face conform art. 11.9.14.

11.12.13. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi , extinderea sau redimensionarea celor existente se face pe baza studiilor de fezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

11.12.14. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

11.12.14.1. Retele tehnico- edilitare conform art. 11.12.13. sunt in proprietatea publica a Orasului PUCIOASA , chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din zona **S**.

11.12.14.2. In cazul in care una din retele tehnico – edilitare speciale se realizeaza in exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona **S** , se va proceda conform art. 11.9.16.b.

11.12.15. Parcelare.

Crearea de parcele noi in zona functionala **S** se poate face ca urmare a impartirii incintelor existente conform unor programe de reorganizare ulterioara, fie ca urmare a restrangerii sau extinderii unor suprafete in conditiile modificarii volumului de activitate.

Reparcelarile , indiferent de motivul care le genereaza se vor face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la toate organismele centrale si locale interesate in domeniu.

11.12.16. Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **S** se va stabili prin PUZ cu regulament aferent conform art. 11.9.17.

11.12.17. Aspectul exterior al constructiilor poate fi stabilit , cu justificarile necesare , prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.12.18. Procentul de ocupare a terenului in zona functionala **S** este specific activitatii si se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.12.19. Parcarea / gararea si / sau stationarea tuturor autovehiculelor este obligatoriu a fi asigurata pe fiecare parcela in parte, in conditiile stabilite la art. 11.9.20.

11.12.20. Spatii verzi.

Pentru fiecare parcela situata in zona **S** este obligatorie amenajarea unor spatii plantate pe limitele incintei in suprafata de minimum 20% , cu rol de protectie si decorativ.

11.12.21. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei, trebuie sa se conformeze Codului Civil si normativelor in vigoare, ca urmare a PUZ cu regulament aferent si a reglementarilor pentru imprejmuiri conform art.11.9.22.. , tinzand sa satisfaca conditiile ce le impune spatiul urban inconjurator.

11.13. THR - TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN, REZERVATE ALTOR FUNCTIUNI : LOCUIRE / BALNEO - TURISM / INDUSTRIE / SPATII VERZI

GENERALITATI

11.13.1. Tipurile de subzone functionale sunt :

11.13.1.1.Subzona terenurilor agricole in intravilan rezervate locuirii situate in UTR - ile : 1(pe versantul de nord - est al orasului Pucioasa, Dealul Musa cu posibilitate de acces din str. Paltinis si din drumul local, neamenajat dezvoltat pe coama incepand de la amplasamentul rezervorului " Musa"); 2 (zona " Patrana", la nord fata de spitalul de psihiatrie cu posibilitatea de acces din strada Cerealisti si o zona situata in lunca paraului Bezdedel cu acces din strazile Salcamilor si Patrana); 5(langa pastravaria orasului Pucioasa, partea de nord - vest - zona " Motaianca"); 13 (pe versantul de est al trupului de baza al orasului, cu posibilitatea de acces din str. Castanilor si str. Alunis - la sud de stadion); 24 (la nord de zona de agrement propusa - "Crighina", in zona terasei inferioare a raului Ialomita); 25 (partea de sud - est a satului Bela); 28 (in zona de nord a satului Glodeni pe terasa inferioara a paraului Bezdedel);

11.13.1.2.Subzona terenurilor agricole in intravilan rezervate balneo-turismului situate in UTR :1(la nord de zona traditionala "Debarcader"); 7 (teren deconstructurat situat in vecinatatea imediata a hotelului CERES); 28 (in zona de nord a satului Glodeni, in apropierea accesului rutier dinspre orasul Pucioasa).

11.13.1.3.Subzona terenurilor agricole in intravilan rezervate industriei, depozitarii si transporturilor situate in UTR -ile : 6 (in vecinatatea arterei ocolitoare propuse pe directia N - S); 15 (malul stang al Ialomitei, in vecinatatea arterei ocolitoare); 16(in vecinatatea arterei ocolitoare propuse);

11.13.1.4.Subzona terenurilor agricole in intravilan rezervate spatiilor verzi situate in UTR 23 (pe malul drept al raului Ialomita - in zona fostei cariere de calcar etc.);

11.13.1.5.Subzona terenurilor rezervate activitatilor agricole : UTR nr.19 (extinderea activitatilor - microferma agricola existenta - situata la nord de incinta Fabricii Bucegi).

11.13.2. Functiunea dominanta a subzonelor functionale :

11.13.2.1. In subzona functionala 11.13.1.1.functiunea dominanta este locuirea si functiunile completare de tip urban in cladiri de pana la 10,0 m inaltime (in exclusivitate si preponderent in zonele situate pe teritoriul orasului Pucioasa : UTR 1, 2, 5 13, 24) , locuire si ocupatiile de tip rural (agro - zootehnice) in UTR - ile : 25, 28;

11.13.2.2. In subzona functionala 11.13.1.2. functiunea dominanta este : servicii specializate pentru tratament balnear si turism, extinderea si modernizarea sistemului de captare al apelor minerale.

11.13.2.3. In subzona functionala 11.13.1.3. functiunea dominanta sunt : unitati de productie si depozitare nepoluante, cu predilectie activitatile traditionale ale orasului: textile si confectii, producerea de mobila, activitati - prestari servicii cu caracter industrial; depozitarea de materiale de constructii, materiale refolosibile, comert en gross ; activitati de transport pentru comert si deservirea persoanelor.

11.13.2.4. In subzona functionala 11.13.1.4. functiunea dominanta este de recreere si relaxare intr-un cadru construit si amenajat specific functiunii.

11.3.2.5. In subzona functionala 11.3.1.5. functiunea dominanta este agricultura - cresterea animalelor ; dimensiunile minifermelor se stabilesc in functie de Autorizatia de Mediu si Studiul de impact (SI).

11.13.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele :

- In subzona functionala 11.13.1.1. functiunile complementare admise pentru **LMu** sunt : **LI, IS, I** (cu exceptia activitatilor poluante), **Pp, Ppp, Te** care deservesc locuintele din subzona, **Ccp** ; pentru **LMr** sunt : **IS, Tb, Tt, I** (cu exceptia celor poluante), **P, A, Gc, Te, Ccp, S**.
- In subzona functionala 11.13.1.2. functiunile complementare admise pentru **Tb** sunt : **ISc, ISCCu** (cele ce pot imbunatati gradul de servire al functiunii de baza), **Tt, Pp, Ppp** ; pentru **Tt** sunt conform Ordinului Ministerului Turismului nr.510 / 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice si a altor norme ce pot aparea ulterior.
- In subzona functionala 11.13.1.3. functiunile complementare admise sunt : **ISc, ISs, ISps, IScs, Ppp, A, Gc, Te, Ccr, Ccf**.
- In subzona functionala 11.13.1.4. functiunile complementare admise sunt : **Ccr, Ccp, ISc, IScs, ISps, Ppp, Gc, Te** (constructii si amenajari necesare activitatii de functionare si deservire corecta a activitatii de baza).
- In subzona functionala 11.13.1.5. functiunile complementare admise sunt **ISc** (comercializarea produselor specifice), **Te, Gc, Ccr, Ccp**.

11.13.3.bis. Functiuni interzise :

- In subzona functionala 11.13.1.1. functiunile interzise pe parcele distincte : **I** (unitati poluante), **LI**
- In subzona functionala 11.13.1.2. : orice functie incompatibila cu functiunea de baza : **Tss**, orice alta functiune care nu are legatura directa cu constructiile tehnologice si amenajarile speciale necesare sistemului captare si de alimentare cu apa minerala ale bazelor de tratament balnear.
- In subzona functionala 11.13.1.3. se face conform art. 11.9.3.bis.
- In subzona functionala 11.13.1.4. se face conform art. 11.6.2.3.bis.
- In subzona functionala 11.13.1.4. se face conform art. 11.7.7.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

11.13.4. Utilizari permise : cele stabilite la art. 11.13.1 - 11.13.5.

11.13.5. Utilizari permise cu conditii : PUZ cu regulament avizat si aprobat si /sau PUD si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru :

- monumentele istorice
- infrastructura feroviara
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic
- zone afectate de alunecari si /sau inundatii si/sau eroziuni de mal

11.13.6. Interdictii temporare de construire.

11.13.6.1. Toate parcelele situate in zona functionala **THR** se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent si /sau PUD avizate si aprobate conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii in functie de conditiile specifice de amplasare si conformare a fiecarei functiuni.

12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, LMu2, ISct, ISi, ISc, Tt, Gc, THR (LMu1 si Tt) ,Ccr

12.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu

12.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spatii verzi de tip Ppp, Pp
- Activitati de tip ISps, ISas, ISct, IScs, ISs
- Activitati de Gc, Te, Ccp, Ccr
- Activitati de tip Iup (nepoluante si cu volum mic de transport - max. 5 locuri parcare / parcela).

12.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice izolate
- La interventiile pe cladirile cu valoare istorica - arhitecturala - urbanistica, autorizarea se face cu avizul DCCPCN Dambovita.
- Zona de protectie sanitara pentru cimitir
- Zona de protectie a lacului de acumulare Pucioasa
- Zona de protectie a drumului comunal DC3

12.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona rezervata construirii de locuinte (de vacanta - dealul Musa)
- Zona destinata extinderii activitatilor de tip Tt (la nord de debarcader)
- Fronturile stanga - dreapta ale strazii de legatura propusa intre str. Colinei si str. Narciselor.
- Pentru constructii LI, in urma PUZ cu regulament aferent aprobat

12.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Pe arterele majore de circulatie (strada I.H.Radulescu) , parcelele adiacente - LMu, constructiile se aliniaza la cele existente.
- In zonele cu autorizare indirecta amplasarea fata de aliniament se face conform PUZ.

12.1.7/8. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Accesul carosabil pentru zona nestructurata din dealul Musa se asigura din strazile perimetrare
- Accesul in zona Tt se asigura din strada Debarcader.

12.1.9/10. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Atat racordarea la retelele existente cat si realizarea de retele noi, zona nefiind echipata adecvat pozitiei sale si standardului functiunii dominante LMu1.

12.1.11/12. PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat si / sau PUD pentru zonele nestructurate
- In zonele cu autorizare directa se respecta regulile stabilite la nivel de zona LMu1, LMu2.
- Inaltimea constructiilor P+1- 3 (pana la 10,00 m)

12.1.13. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- In zonele cu autorizare indirecta POT se stabileste prin PUZ si / sau PUD.
- In zonele cu autorizare directa POT maxim = 35%

12.1.14. PARCAJE

- Prin PUZ se va analiza si solutiona organizarea de parcaje in acord cu nevoile si posibilitatile zonei studiate.
- In zonele cu autorizare directa pentru constructiile de locuinte unifamiliale, cate un loc de parcare pe propria parcela.
- Pentru functiunile complementare si compatibile cu zona de locuit numarul de parcare necesar se asigura conform anexei nr. 5 la RGU; se restrictioneaza sever utilizarea domeniului public pentru parcare.

12.1.15. SPATII VERZI

- PUZ sau PUD va stabili interventiile necesare in zonele cu autorizare indirecta, atat in ceea ce priveste tipul de vegetatie, cat si amplasarea acesteia, circulatia pietonala, dar si mobilierul urban adecvat.
- La constructiile care primesc autorizare directa spatiile verzi se vor dimensiona conform anexei nr. 6 la RGU, potrivit functiunii stabilite

12.1.16. IMPREJMURI

- Se respecta regulile generale stabilite la zona functionala **LMu1, LMu2**
- In zonele cu autorizare indirecta elementele formale si functionale se stabilesc prin PUZ, PUD
- In zonele cu autorizare directa se stabilesc prin PAC si se supun regulilor stabilite de CLOP

12.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LMu1, lup, ISs, Gc, THR (locuinte LM u1), Te, Ccr**12.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LMu.**12.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Spatii verzi de tip Ppp, Pp
- Activitati de tip ISps, ISas, ISct, IScs, ISs
- Activitati de tip Tt
- Activitati de tip lup (nepoluante, cu volum mic de transport)
- Activitati de Gc, Te, Ccp

12.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a drumului judetean 710A
- In zona de protectie sanitara a cimitirului
- In zona de protectie a rezervorului de apa Musa
- In zona de protectie a paraului Bezdedel

12.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In zonele THR destinate locuirii si functiunilor complementare de tip LMu
- Pentru functiuni de tip lup compatibile cu locuirea si pentru functiuni Tt integrate in zona THR
- Modernizarea podului care leaga zona cu satul Glodeni ca si modernizarea podului de legatura cu satul Diaconesti se face in urma PUZ sau PUD aprobat.

12.2.6/7. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care structurarea se face ca urmare a PUZ accesele se asigura prin dezvoltarea unei trame stradale in relatie directa cu trama majora a zonei.
- Pentru zona THR situata pe terasa inferioara a paraului Bezdedel este obligatorie crearea unei artere carosabile limitative spre albia paraului cu fatadele cladirilor orientate spre apa.

**12.2.8/9. RACORDAREA RETELELOR TEHNICO - EDILITARE/
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente - conform regulilor stabilite la zona functionala LMu
- Restudierea echiparii tehnico - edilitare in acord cu dezvoltarile propuse ale zonei

12.2.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Conform PUZ cu regulament aprobat pentru zonele cu autorizare indirecta
- Inaltimea constructiilor P+1- 3 (pana la 10,00 m) in zonele cu autorizare directa

12.2.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Conform prevederilor PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- Prin PAC si potrivit reglementarilor CLOP in zonele cu autorizare directa

12.2.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Conform PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- In zonele cu autorizare directa pentru locuinte POTmax.= 35%; la alte functiuni stabileste PAC

12.2.13. PARCAJE

- Prin PUZ se va analiza si solutiona organizarea de parcaje in acord cu nevoile si posibilitatile zonei studiate (zonele **THR** si functiunile alte decat locuirea)
- In zonele cu autorizare directa pentru constructiile de locuinte unifamiliale, cate un loc de parcare pe propria parcela.
- Pentru functiunile complementare si compatibile cu zona de locuit numarul de parcare necesar se asigura conform anexei nr. 5 la RGU; se restrictioneaza sever utilizarea domeniului public pentru parcare.

12.2.14. SPATII VERZI

- PUZ sau PUD va stabili interventiile necesare in zonele cu autorizare indirecta, atat in ceea ce priveste tipul de vegetatie, cat si amplasarea acesteia, circulatia pietonala , dar si mobilierul urban adecvat.
- La constructiile care primesc autorizare directa spatiile verzi se vor dimensiona conform anexei nr. 6 la RGU, potrivit functiunii autorizate.

12.2.15. IMPREJMURI

- Se respecta regulile generale stabilite la zona functionala **LMu1, LMu2**
- In zonele cu autorizare indirecta elementele formale si functionale se stabilesc prin PUZ, PUD
- In zonele cu autorizare directa se stabilesc prin PAC si se supun regulilor stabilite de CLOP

12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LMu1, LMu2, ISct, ISc, Gc, Pp Ccr.**12.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LMu**12.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Spatii verzi de tip Ppp, Pp
- Activitati de tip ISps, ISas, ISct, IScs, ISs, ISc, ISi, IScu
- Activitati de Gc, Te, Ccp, Ccr

12.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric
- Zona de protectie a monumentelor izolate
- Zona de protectie sanitara pentru cimitir
- Zona de protectie a lacului de acumulare Pucioasa
- Zona de protectie a drumurilor DC3 si DJ 710 A
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare
- Cladiri cu valoare istorica - arhitecturala - urbanistica propuse in PUGOP (aviz DCCPCN)

12.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In zona istorica protejata stabilita prin PUG
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.

12.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va stabili prin PUZ in corelare cu fronturile opuse in zona protejata istoric
- In zonele cu autorizare directa se respecta alinierea existenta

12.3.7/ 8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.
- Pe parcelele adiacente strazilor prelungite 9 Mai si Intr. Crerealistilor autorizarea se face conform regulilor stabilite la zona functionala LMu1.

**12.3.9. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente se face conform avizului gestionarilor de retele.
- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legal.

12.3.10./ 11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Inaltimea maxima a constructiilor 10 m conform plansei "REGLEMENTARI " - PUGOP ;
- Pentru cladiri care depasesc inaltimea de 10,0 m, conform PUZ si sau PUD aprobat.
- Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUZ si/sau PUD aprobat. in zona protejata istoric si in zona de protectie a monumentelor izolate.

12.3.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Conform prevederi PUZ cu regulament aprobat conform legii in zona istorica si cu avizul DCCPCN Dambovita in zona de protectie a monumentelor istorice izolate.
- In zonele cu autorizare directa, POT maxim = 35 % pentru constructii de locuinte.
- Pentru constructii **IS** se stabilesc prin PAC si se conformeaza Anexei nr.2 la RGU.

12.3.13. PARCAJE

- Toate constructiile ce apartin UTR indiferent de functiune (locuinte,IS) isi vor asigura obligatoriu spatiile de parcare si garare pe parcela proprie , fara a afecta domeniul public : spatiul carosabil si cel pietonal.
- In zonele cu autorizare indirecta , PUZ si /sau PUD dimensioneaza numarul necesar de parcaje si stabileste modul de asigurare al acestora.

12.3.14. SPATII VERZI

- PUZ cu regulament aferent va stabili tipurile de plantatii, cerintele privind calitatea si cantitatea acestora ; va diferentia spatiile plantate in functie de rolul pe care trebuie sa-l indeplineasca in zona protejata istoric.

12.3.15. IMPREJMUIRI

- Amplasarea si conformarea imprejmuirilor (elementele functionale si formale) se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in zona istorica.
- La cladirile cu valoare istorica, arhitecturala si ambientala, cu avizul DCCPCN Dambovita.
- In zonele cu autorizare directa, se stabilesc prin PAC si in conformitate cu hotararile CLOP.

12.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

A, Iup, ISc, TH, Te, Gc, Pp, Ccr

12.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

A, Iup

12.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiunea **Pp**, in zona de protectie a raului Ialomita si in zona de protectie a DN71
- Functiunea **Gc** in limitele incintei existente.
- Functiunea **Te** in limitele suprafetelor de teren ocupate in prezent si pentru deservirea zonei.
- Functiunea **ISc** - alimentatie publica.
- Functiunea **TH** (raul Ialomita).

12.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a podului de cale ferata (monument istoric)
- In zona de protectie pe baza normelor sanitare (cimitir, echipamente tehnico - edilitare)
- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a drumului national Dn 71
- In zona de protectie a lacului de acumulare Pucioasa

12.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele adiacente DN 71
- In zona cu functiunea **Iup**.
- In zona cu functiunea **A** (pastravarie)
- In zona pasajului inferior care necesita modernizare.

12.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- In zona de protectie a DN 71, aliniere obligatorie la minimum 22 m fata de axul drumului.

12.4.7. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.4.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Accesul carosabil se asigura din arterele carosabile perimetrare UTR.
- Prin PUZ se vor stabili accesele carosabile la functiunile situate in interiorul UTR;

12.4.10.REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Retelele edilitare necesare functiunilor din interiorul UTR se vor realiza, astfel incat sa nu fie afectata zona carosabila a DN 71

12.4.11/12/13/14. PARCELARILE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si tinand seama de constrangerile spatiale ale functiunilor existente si de monumentul istoric

12.4.15. PARCAJE

- Numarul de parcaje se stabilesc prin PUZ in functie de functiunea stabilita; se restrictioneaza sever utilizarea zonei drumului national DN 71 pentru parcare si stationarea autovehiculelor.

12.4.16.SPATII VERZI / IMPREJMURI

- In PUZ cu regulament aferent se vor studia si se vor stabili solutii nuanate in functie de tipul plantatiilor existente si de rolul acestora in spatiul urban cuprins in UTR nr. 4.
- PUZ si regulament aferent aprobat stabileste elementele formale si functionale ale imprejmuirilor, tinand seama ca tronsonul DN 71 cuprins in UTR.nr.4 reprezinta penetratia in orasul Pucioasa dinspre Valea Prahovei (Sinaia).

12.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, LMu2, lup, THR (locuinte LMu1) , Te, Ccr, Cco, Ccf

12.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu

12.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiunea **Ppp**, in zona de protectie a DN71
- Functiunea **Pp** integrata in cadrul zonei **THR**
- Functiunea **lup** in limitele parcelei existente
- Functiunea **Te** in limitele suprafetelor existente (LEA 110 KV)

12.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a DN71
- Zona de protectie a monumentelor istorice izolate (pod C.F.)
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare
- Zona de protectie hidrologica pentru resursa de apa sulfuroasa
- Zona de protectie pentru LEA 110 KV
- Rezervarea de teren pentru executia arterei ocolitoare stabilite prin PUGOP

12.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele adiacente DN71
- Zona THR integral
- Parcelele adiacente arterei ocolitoare stabilite in PUGOP
- Modernizare pasaj rutier inferior

**12.5.6. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;

12.5.7. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.5.8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- Se stabilesc prin PUZ avizat si aprobat conform legii ; se respecta regulile instituite la nivelul fiecarei zone functionale din UTR.

12.5.9. PARCELARE

- Indiferent de motivatia pentru care se face reparcelare, aceasta se realizeaza conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**12.5.10/11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- Inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ in concordanta cu rigorile functionale si estetice ale zonei (penetratia dinspre orasul Sinaia).

12.5.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii pentru toate functiunile admise in zona.

12.5.13. PARCAJE

- Pentru fiecare functiune se vor asigura locurile necesare pentru parcare si garare pe parcela proprie; nu se va admite parcare si stationarea autovehiculelor in spatiul aferent domeniului public.

12.5.14. SPATII VERZI

- Functiunea **Pp** va avea de-alungul arterei ocolitoare si a drumului national DN 71 rol de protectie si decorativ ;
- Spatiile plantate difuze ce se vor realiza conform normelor pe fiecare parcela in parte indiferent de functiunea acestora vor avea rol decorativ si de protectie a mediului.

12.5.15. IMPREJMUIRI

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii si HCLOP.

12.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

lup, lud, LMu1, Tss, THR, Pp, Ccp, Ccr

12.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

lup

12.6.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **lud** cu acces rutier si pietonal din artera ocolitoare propusa si din str. Morilor
- Activitati de tip **Ppp** in limitele parcelor cu functiunea **lud** si **lup** si la artere rutiere si C.F.
- Functiunea **LMu1** in limita zonei stabilite in PUGOP
- Functiunile **ISps** si **ISc** pentru deservirea zonei (eventual comert en gross).
- Functiunea **IScs** de interes local.
- Functiunea **Tss** - traseul conductei de transport ape sulfuroase
- Functiunea **Gc** (igiena si salubritate) pe fiecare subzona in functie de activitate.
- Functiunea **Te** pentru reabilitarea retelelor existente si extinderea acestora.

12.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a arterei ocolitoare si a DN 71 (str. Garii)
- In zona de protectie a monumentului istoric izolat (pod C.F.)
- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a LEA 110 KV
- In zona perimetrului de protectie hidrologica pentru resursa de ape sulfuroase
- Capacitatea retelelor edilitare existente

12.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobare PUZ)

- In tot UTR nr. 6, cu exceptia frontului constituit al strazii Morilor.

12.6.6. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform conditiilor stabilite prin RLU - zonificare functionala si de catre CLOP, in situatia in care exista o hotarare aprobata.

12.6.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulamnt aferent avizat si aprobat conform legii
- In zonele cu conditii de autorizare directa (ZCAD), conform regulilor minime stabilite la zona functionala **LMu1** si a celor stabilite de catre CLOP prin Certificatul de Urbanism

12.6.8. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In portiunea in care autorizarea nu se face direct , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.
- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor minimale stabilite la zona functionala **LMu1** si a celor specificate prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre CLOP.

12.6.9. ACCESE CAROSABILE

- Se stabilesc prin PUZ avizat si aprobat conform legii ; se respecta regulile instituite la nivelul fiecarei zone functionale din UTR.

**12.6.10/11. RACORDAREA LA REțele TEHNICO- EDILITARE /
REALIZAREA DE REțele TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru zona functionala **LMu1** si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica.

**12.6.12/13/14. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL
CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

- In zonele in care autorizarea constructiilor nu se face direct, conform documentatiei de urbanism ulterioare PUGOP : PUZ cu regulament aferent aprobat.
- In zonele destinate locuirii in care autorizarea se va face direct (ZCAD) se vor respecta regulile minimale stabilite la zona functionala LMu1; POT max.= 35 %.

12.6.15. PARCAJE

- In momentul elaborarii PUZ pentru zonele **lup , lud, ISps, ISc** ca urmare a unei viitoare reparcelari , se vor analiza toate posibilitatile realizarii unor spatii de parcare corecte in concordanta cu functiunile de baza ale subzonelor.
- Pentru locuintele si functiunile complementare si/sau compatibile in zona cu autorizare directa (ZCAD) , numarul de locuri de parcare se dimensioneaza conform Anexei nr. 5 la RGU.

12.6.16.SPATII VERZI

- **Ppp** au rol de protectie , decorativ, aliniament si gradini de fatada.
- In ZCAD, CLOP va stabili tipul vegetatiei si modul de realizare, iar in celelalte zone regulile se stabilesc prin PUZ.

12.7.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ZC, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISc, IScu, ISa, ISsa, IScs, ISi, IScu, Tb, Tt, Tss, Pp, Ccp, Ccr.

12.7.2. FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI

P, IS

12.7.3. FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- **Tb, Tt** (pe parcelele existente si pe cele rezervate functiunii)
- **Tss** - pe traseul existent.
- **Ccp** - relatia dintre parc si zonele adiacente cu fronturi care vor primi functiuni adecvate
- **TH** - paraul Valea Neagra integrat in compozitia parcului
- **Psp** (terenuri de sport pentru amatori in zona de sud - vest a parcului)
- **Te** : echipare tehnico- edilitara completa pentru zona
- Functiunea **Gc** (igiena si salubritate) pe fiecare subzona in functie de activitate.

12.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric
- Monumente istorice, cladiri cu valoare istorica, arhitecturala, urbanistica
- Zona centrala a orasului Pucioasa (protectie functionala)
- Zona de protectie a infrastructurii C.F.
- Zona cu stagnare ape din precipitatii

12.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR nr. 7

**12.7.6/7/8. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Pentru intreaga zona se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat cf. legii .

12.7.9/10. ACCESE CAROSABILE/ ACCESE PIETONALE

- Accesele carosabile si pietonale se vor stabili prin PUZ avizat si aprobat conform legii; se respecta regulile instituite la nivelul fiecarei zone functionale din UTR

**12.7.11/12. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica.

**12.7.13/14/15/16. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR /
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat .
- Pentru constructii cu inaltimea mai mare de 10,0 m PUZ este precedat de Studiu de Impact;
- Idem pentru cladiri cu volum si silueta care nu se integreaza in specificul zonei.

12.7.17/18/19. PARCAJE / SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Necesarul de parcaje si amplasarea acestora, tipul de vegetatie si modul de amplasare al acestora se stabileste prin PUZ aprobat conform legii ; idem imprejmuirile.

12.8.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LMu1, Llu1, IScu, ISi, IScs, ISsa, Pp, TH, Ccr.**12.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LMu1**12.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Functiuni **LMu2** - fronturile adiacente strazilor Avram Iancu si C Olanescu
- Activitati de tip **IScu, ISas, ISc, ISct, ISps, ISi**.
- Functiuni de tip **Ppp** si **Pp** in zona verde din vecinatatea cursului Vaii Negre
- Activitati de tip **Gc, Te, Ccp, Ccr**

12.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Frontul de locuinte si functiuni complementare adiacent prelungirii strazii 9 Mai pana la str.Garofitei
- Interventiile la Casa Copiilor si pe parcela aferenta (vecinatatea imediata) - aviz DCCPCN

12.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In toate situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.

12.8.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele cu autorizare directa se respecta aliniera existenta

12.8.7/ 8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.
- Pe parcelele adiacente strazilor prelungite 9 Mai si str. Garofitei, autorizarea se face conform regulilor stabilite la zona functionala **LMu1**(inscrierea in alinierele existente)

**12.8.9. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente se face conform avizului gestionarilor de retele.
- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale.

12.8.10./ 11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Inaltimea maxima a constructiilor 10 m conform plansei "REGLEMENTARI" - PUGOP ;
- Pentru cladiri care depasesc inaltimea de 10,0 m, conform PUZ si/sau PUD aprobat.
- Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUZ si/sau PUD aprobat.

12.8.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- In zonele cu autorizare directa, POT maxim = 35 % pentru constructii de locuinte.
- Pentru constructii **IS** se stabilesc prin PAC si se conformeaza Anexei nr.2 la RGU.

12.8.13. PARCAJE

- Toate constructiile ce apartin UTR indiferent de functiune (locuinte,IS) isi vor asigura obligatoriu spatiile de parcare si garare pe parcela proprie , fara a afecta domeniul public : spatiul

carosabil si cel pietonal.

- In zonele cu autorizare indirecta , PUZ si /sau PUD dimensioneaza numarul necesar de parcaje si stabileste modul de asigurare al acestora.

12.8.14. SPATII VERZI

- In zonele cu locuinta individuala pe lot, spatii verzi difuze si obligatoriu gradinita de fatada cu adancime minima (distanta aliniament - aliniere de 3,0 m).
- In subzonele cu alte functiuni (complementare si/sau compatibile cu locuirea de tip LM), suprafata spatiilor verzi pe parcela se stabilesc cf. Anexei nr.6 la RGU.
- In zonele in care autorizarea este indirecta, PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii stabileste suprafata de spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte.

12.8.15. IMPREJMUIRI

- Amplasarea si conformarea imprejmuirilor (elementele functionale si formale) se stabilesc prin PAC in concordanta cu traditia locala si/sau cu Hotararea Consiliului Local.
- La cladirile cu valoare istorica, arhitecturala si ambientala, cu avizul DCCPCN Dambovita.

12.9.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ZC, LMu1, Llu1, Llu2, ISc, ISct, ISa, ISsa, ISps, ISi, Tb, Tt, Tss, Pp, Ccp, Ccr.

12.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

IS

12.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- **Tb, Tt** (pe parcelele existente si pe cele rezervate functiunii)
- **IS** - toata gama de functiuni compatibila cu aceasta zona de prestigiu.
- **Ccp** - cu mobilarea adecvata a fronturilor
- **Tss** - pe traseul existent.
- **Te** : echipare tehnico- edilitara completa pentru zona
- Functiunea **Gc** (igiena si salubritate) pe fiecare subzona in functie de activitate.

12.9.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric
- Monumente istorice, cladiri cu valoare istorica, arhitecturala, urbanistica
- Zona centrala a orasului Pucioasa (protectie functionala)
- Zona de protectie a infrastructurii C.F.
- Zona de protectie a drumului national DN 71 (str. Garii)
- Zona cu stagnare ape din precipitatii (B-dul Garii si str. Garii)

12.9.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR nr. 9

**12.9.6/7/8. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Pentru intreaga zona se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat cf. legii .

12.9.9/10. ACCESE CAROSABILE/ ACCESE PIETONALE

- Accesele carosabile si pietonale se vor stabili prin PUZ avizat si aprobat conform legii; se respecta regulile instituite la nivelul fiecarei zone functionale din UTR

**12.9.11/12. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica.

**12.9.13/14/15/16. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR /
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat .
- Pentru constructii cu inaltimea mai mare de 10,0 m PUZ este precedat de Studiu de Impact;
- Idem pentru cladiri cu volum si silueta care nu se integreaza in specificul zonei.

12.9.17/18/19. PARCAJE / SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Necesarul de parcaje si amplasarea acestora, tipul de vegetatie si modul de amplasare al acestora se stabileste prin PUZ aprobat conform legii ; idem imprejmuirile.

12.10.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

ZC, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISc, ISsa, ISs, ISf, Ppp, Ccp, Ccr.

12.10.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMu**12.10.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **IS** - toata gama compatibila cu zona centrala si zona istorica
- **Tb, Tt** - servicii balneare si turistice amenajate in locuinte private si/sau in structuri specializate
- **Ppp** - la arterele principale de circulatie, gradini de fatada
- **Pp** - scuarul existent cu extindere si alte spatii verzi amenajate de dimensiuni mici ca atitudine compensatorie in subzonele **LI** ;spatii verzi in cuprinsul arterelor de circulatie (str. Garii)
- **Ccp** - pietonala majora care leaga zona centrala de zona de agrement "Crighina"
- **Te** : echipare tehnico- edilitara completa pentru zona
- Functiunea **Gc** (igiena si salubritate) pe fiecare subzona in functie de activitate.

12.10.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric
- Zona centrala a orasului Pucioasa (protectie functionala)
- Zona de protectie a infrastructurii C.F.
- Zona cu stagnare ape din precipitatii : B-dul Garii si str. Garii
- Zona de protectie a DN 71 (str. Garii)

12.10.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR nr. 10 , cf Legii nr. 350 /2001

**12.10.6/7/8. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Pentru intreaga zona se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat cf. legii .

12.10.9/10. ACCESE CAROSABILE/ ACCESE PIETONALE

- Accesele carosabile si pietonale se vor stabili prin PUZ avizat si aprobat conform legii; se respecta regulile instituite la nivelul fiecarei zone functionale din UTR

**12.10.11/12. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale, cu acordul gestionarilor si cu legislatia specifica.

**12.10.13/14/15/16. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR /
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat .
- Pentru constructii cu inaltimea mai mare de 10,0 m PUZ este precedat de Studiu de Impact;
- Idem pentru cladiri cu volum si silueta care nu se integreaza in specificul zonei, daca amplasamentul este situat in zona istorica

12.10.17/18/19. PARCAJE / SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- Necesarul de parcaje si amplasarea acestora, tipul de vegetatie si modul de amplasare al acesteia se stabileste prin PUZ aprobat conform legii ; idem imprejmuirile.

12.11.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, LMu2, Llu1, ISs, ISas, ISi, ISps, ISct, ISa, ISc, Psp, Pp, lup, S, Ccr.

12.11.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

12.11.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiuni **LMu2** - frontul adiacent strazii Patrana si B-dului Trandafirilor
- Activitati de tip **ISas, ISc, ISct, ISps, ISi, ISs**
- Activitati de tip **Tb, Tt** - in structuri specializate si/sau in locuinte private
- Activitati de tip **lup** - in limitele parcelei existente
- Functiunea **S** - in limitele parcelei existente
- Functiuni de tip **Ppp** si **Pp** in zona stadionului
- Activitati de tip **Gc, Te, Ccr**

12.11.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- La amenajarile din zona stadionului, scurgerea apelor meteorice

12.11.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In toate situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.
- Parcele cu functiunea **lup** si/ sau **lud** in subzona existenta

12.11.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele cu autorizare directa se respecta alinierea existenta a constructiilor.
- In zonele cu autorizare indirecta, in urma PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat cf. legii.

12.11.7/ 8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.
- Pe parcelele din vecinatatea apropiata a stadionului (zona verde), autorizarea se face conform regulilor stabilite prin documentatii de urbanism ulterioare PUGOP.

**12.11.9. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente se face conform avizului gestionarilor de retele.
- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale.

12.11.10./11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Inaltimea maxima a constructiilor 10 m conform plansei "REGLEMENTARI "- PUGOP ;
- Pentru cladiri care depasesc inaltimea de 10,0 m, conform PUZ si/sau PUD aprobat.
- In zonele cu autorizare directa aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PAC.

12.11.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- In zonele cu autorizare directa, POT maxim = 35 % pentru constructii de locuinte.
- Pentru constructii **IS** se stabilesc prin PAC si se conformeaza Anexei nr.2 la RGU.

12.11.13. PARCAJE

- Toate construcțiile ce aparțin UTR indiferent de funcțiune (locuințe,IS) își vor asigura obligatoriu spațiile de parcare și garare pe parcela proprie conform Anexei nr.5, fără a afecta domeniul public : spațiul carosabil și cel pietonal.
- În zonele cu autorizare indirectă , PUZ și /sau PUD dimensionează numărul necesar de parcaje și stabilește modul de asigurare al acestora.

12.11.14. SPATII VERZI

- În subzonele cu alte funcțiuni (complementare și/sau compatibile cu locuirea de tip LMu), suprafața spațiilor verzi pe parcela se stabilesc cf. Anexei nr.6 la RGU.
- În zonele în care autorizarea este indirectă, PUZ și /sau PUD avizat și aprobat conform legii stabilește suprafața de spații verzi amenajate pe fiecare parcela în parte.

12.11.15. IMPREJMUIRI

- În zonele cu autorizare directă, amplasarea și conformarea împrejmuirilor (elementele funcționale și formale) se stabilesc prin PAC în concordanță cu tradiția locală și/sau cu Hotărârea Consiliului Local al Orasului Pucioasa.

12.12.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISc, ISi, Tt, Iup, Ccp, Ccr.**12.12.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LI****12.12.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **Tt** - pe parcela existenta si in alte structuri specializate.
- Activitati de tip **IS** : **ISc, ISi, ISps, ISs**
- Activitati de tip **Iup** - in limitele parcelei existente
- **Ppp** - in cuprinsul arterelor principale de circulatie (str. Garii, B-dul Trandafirilor)
- Activitati de tip **Ccp** - cu mobilarea adecvata a fronturilor
- Activitati de tip **Gc, Te, Ccr**

12.12.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a infrastructurii C.F.
- Zona de protectie a drumului national DN 71 (str. Garii)

12.12.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Fronturile adiacente str. Garii , str. 1 Decembrie si B-dului Trandafirilor
- In restul UTR. pentru alte functiuni compatibile cu locuirea : comert, prestari servicii etc.
- In orice situatie in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a autoriza direct construirea.

12.12.6/7/8. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE / FATA DE ALINIAMENT / AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa se respecta alinierea existenta a cladirilor.
- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.

12.12.9/10. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Se vor stabili prin PUZ avizat si aprobat conform legii;
- Se respecta regulile instituite la nivelul zonei functionale LMu1 in cazul autorizarii directe

12.12.11/12. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE / REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica.

12.12.13/14/15/16. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat pentru zonele cu autorizare indirecta.
- Pentru constructii cu inaltimea mai mare de 10,0 m integrate in subzona **LMu**, autorizarea construirii se face in urma PUZ si/sau PUD avizat si aprobat conform legii.
- In zonele cu autorizare directa se respecta regulile generale stabilite pentru zona **LMu1**

12.12.17/18/19. PARCAJE / SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare indirecta : PUZ cu regulament aferent si aprobat conform legii.
- In zonele cu autorizare directa se respecta normele stabilite in Anexele nr.5 si 6 la RGU; tipul imprejmuirilor se stabilesc in PAC

12.13.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LMu1, LMu2, lud, ISc, ISps, ISi, ISct, THR, Ccr**12.13.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LMu1**12.13.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- **LMu2** - fronturile adiacente B-dlui Trandafirilor
- Activitati de tip **ISps, ISct, IScs, ISs, ISi, ISc**
- Activitati **lud** - in limitele parcelei existente si cu volum mic de transporturi.
- Spatii verzi de tip **Ppp, Pp**
- Activitati de tip **Tt**
- Activitati de tip **Gc, Te** pentru imbunatatirea conditiilor de salubritate si echipare edilitara.

12.13.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a drumului national DN71 (str. Linistii si B-dul Trandafirilor).
- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a paraului Bezdedel si a podului peste Bezdedel care leaga satul Glodeni de orasul Pucioasa.
- In zona de protectie a deponiei de deseuri menajere a orasului
- Cladiri cu valoare istorica, arhitecturala si istorica (aviz DCCPCN)
- Subzona THR pana la dezafectarea deponiei de deseuri menajere

12.13.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In zona **THR** destinata locuirii si functiunilor complementare de tip **LMu**
- Pentru functiuni de tip **lud, lup** (activitati nepoluante si cu volum mic de transport) si pentru functiuni **Tt** integrate in zona.

12.13.6/7. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care structurarea se face ca urmare a PUZ accesele se asigura prin dezvoltarea unei trame stradale in relatie directa cu trama majora a zonei.

**12.13.8/9. RACORDAREA RETELELOR TEHNICO - EDILITARE/
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente - conform regulilor stabilite la zona functionala **LMu**
- Restudierea echiparii tehnico - edilitare in acord cu dezvoltarile propuse ale zonei

12.13.9. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Conform PUZ cu regulament aprobat pentru zonele cu autorizare indirecta
- Inaltimea constructiilor P+1- 3 (pana la 10,00 m) in zonele cu autorizare directa

12.13.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Conform prevederilor PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- Prin PAC si potrivit reglementarilor CLOP in zonele cu autorizare directa

12.13.11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Conform PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- In zonele cu autorizare directa pentru locuinte POTmax.= 35%; pentru alte functiuni se stabileste prin PAC si sau PUZ, PUD.

12.13.12. PARCAJE

- Prin PUZ se va analiza si solutiona organizarea de parcaje in acord cu nevoile si posibilitatile zonei studiate (zona **THR** si functiunile alte decat locuirea)
- In zonele cu autorizare directa pentru constructiile de locuinte unifamiliale, cate un loc de parcare pe propria parcela.
- Pentru functiunile complementare si compatibile cu zona de locuit numarul de parcare necesar se asigura conform anexei nr. 5 la RGU; se restrictioneaza sever utilizarea domeniului public pentru parcare.

12.13.13. SPATII VERZI

- PUZ sau PUD va stabili interventiile necesare in zonele cu autorizare indirecta, atat in ceea ce priveste tipul de vegetatie, cat si amplasarea acesteia, circulatia pietonala , dar si mobilierul urban adecvat.
- La constructiile care primesc autorizare directa spatiile verzi se vor dimensiona conform anexei nr. 6 la RGU, potrivit functiunii autorizate.

12.13.14. IMPREJMUIRI

- Se respecta regulile generale stabilite la zona functionala **LMu1, LMu2**
- In zonele cu autorizare indirecta elementele formale si functionale se stabilesc prin PUZ, PUD
- In zonele cu autorizare directa se stabilesc prin PAC si se supun regulilor stabilite de CLOP

12.14.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, LMu2, lup, Ccp, Ccr.

12.14.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

12.14.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiuni **LMu2** - frontul adiacent strazii Linistii
- Activitati **lup**- in limitele parcelei existente; activitati noi, nepoluante cu volum mic de transporturi
- Activitati de tip **ISc, ISps, ISs**
- Activitati de tip **Tt** - in structuri specializate
- Functiuni de tip **Ppp** in zona limitrofa caii ferate si in cuprinsul strazii Linistii.
- Functiunea **Ccp** (legatura dintre zona centrala si zona de agrement " Crighina") cu amenajari specifice si in armonie cu fronturile adiacente.
- Activitati de tip **Gc, Te** pentru imbunatatirea gradului de echipare cu utilitati si a asigurarii corecte a igienei si salubritatii urbane.

12.14.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a infrastructurii feroviare

12.14.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcele cu functiunea **lup** si/ sau **lud**
- Frontul adiacent strazii Morilor cu functiunea **lup**
- Frontul adiacent strazii Linistii cu functiunea **LMu2**
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.

12.14.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele cu autorizare directa se respecta alinierea existenta a constructiilor.
- In zonele cu autorizare indirecta, in urma PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat cf. legii.

12.14.7/ 8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.
- In zona cu autorizare directa se respecta regulile zonei functionale **LMu1**

**12.14.9. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente se face conform avizului gestionarilor de retele.
- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale si prevederilor PUGOP.

12.14.10./11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Inaltimea maxima a constructiilor 10 m conform plansei "REGLEMENTARI" - PUGOP ;
- In zonele cu autorizare directa aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PAC.

12.14.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- In zonele cu autorizare directa, POT maxim = 35 % pentru constructii de locuinte.
- Pentru alte functiuni decat locuirea, se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, aprobate conform legii.

12.14.13. PARCAJE

- Toate constructiile ce apartin UTR indiferent de functiune (locuinte,IS) isi vor asigura obligatoriu spatiile de parcare si garare pe parcela proprie conform Anexei nr.5, fara a afecta domeniul public : spatiul carosabil si cel pietonal.
- In zonele cu autorizare indirecta , PUZ si /sau PUD dimensioneaza numarul necesar de parcaje si stabileste modul de asigurare al acestora.

12.14.14. SPATII VERZI

- In subzonele cu alte functiuni (complementare si/sau compatibile cu locuirea de tip LMu), suprafata spatiilor verzi pe parcela se stabilesc cf. Anexei nr.6 la RGU.
- In zonele in care autorizarea este indirecta, PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii stabileste suprafata de spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte.

12.14.15. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare directa,amplasarea si conformarea imprejmuirilor (elementele functionale si formale) se stabilesc prin PAC in concordanta cu traditia locala si/sau cu Hotararea Consiliului Local al Orasului Pucioasa.
- In zonele cu autorizare indirecta stabileste PUZ si regulamentul aferent si/sau PUD aprobate.

12.15.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

A, Ppp, Pp, lup, lud, ISc, ISsa, Tt, THR, TH, Ccp, Ccr

12.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : P si T**12.15.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Functiunea **Pp**, in toata subzona stabilita in PUGOP
- Functiunea **Ppp** de-alungul arterei ocolitoare propuse in PUGOP
- Functiunea **ISc** - preponderent alimentatie publica ; **ISsa** - existente si noi.
- Functiunea **Tt** - in structuri specializate existente si noi
- Functiunea **A** - serele orasului cu recomandarea deschiderii pentru vizitatori
- Functiunea **lud** si **lup** in limitele parcelelor existente
- Functiunea **Te** pentru imbunatatirea gradului de echipare
- Functiunea **TH** - helesteu in scop de agrement si cuplat cu functiunea **Tt** si **ISc**

12.15.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Rezervarea de teren pentru realizarea arterei ocolitoare stabilite prin PUGOP

12.15.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR - ul

12.15.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;

12.15.7. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.15.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Accesul carosabil se asigura din strada Morilor si din artera ocolitoare propusa in PUGOP
- Prin PUZ se vor stabili accesele carosabile la functiunile situate in interiorul UTR;

12.15.10. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale, prevederilor PUGOP si PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

12.15.11/12/13/14. PARCELARILE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si tinand seama de constrangerile spatiale generate de traseul arterei ocolitoare propuse.

12.15.15. PARCAJE

- Numarul de parcaje se stabilesc prin PUZ in functie de functiunea stabilita; se restrictioneaza sever utilizarea zonei aferente spatiului public pentru parcare si stationarea autovehiculelor.

12.15.16. SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- In PUZ cu regulament aferent se vor studia si se vor stabili solutii nuanstate in functie de tipul plantatiilor existente si de rolul acestora in spatiul urban cuprins in UTR nr. 15.

12.16.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

lup, THR (lud, lup), TE, Ppp, A, Cco, Ccr

12.16.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

THR (lup, lud)

12.16.3.FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiune **Ppp** cu rol de plantatii de protectie la artera ocolitoare si la C.F.
- Functiunile **ISps** si **ISc** pentru deservirea zonei (eventual comert en gross).
- Functiunea **IScs** de interes local.
- Functiunea **A** in limitele parcelei existente
- Functiunea **Gc** (igiena si salubritate) pe fiecare subzona in functie de activitate.
- Functiunea **Te** pentru reabilitarea retelelor existente si extinderea acestora ; parcelele existente cu sursele si gospodariile pentru apa care deserveasc activitatile industriale.

12.16.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a arterei ocolitoare **Cco**
- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a raului lalomita
- In zona pasajului rutier superior (intersectia arterei ocolitoare cu linia C.F.)

12.16.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobare PUZ)

- In tot UTR nr. 16, cu exceptia parcelelor **A** si **Te**

12.16.6.AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform conditiilor stabilite prin RLU - zonificare functionala si de catre CLOP, in situatia in care exista o hotarare aprobata.

12.16.7.AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulamnt aferent avizat si aprobat conform legii
- In zonele cu conditii de autorizare directa conform regulilor generale si specifice stabilite la zona functionala **Te, A** si a celor stabilite de catre CLOP prin Certificatul de Urbanism

12.16.8.AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.
- In zonele cu autorizare directa conform regulilor minimale stabilite la zona functionala si a celor specificate prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre CLOP.

12.16.9. ACCESE CAROSABILE

- Se stabilesc prin PUZ avizat si aprobat conform legii in toate zonele **THR** (lup si lud)

**12.16.10/11. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO- EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru zonele functionale si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica.

12.16.12/13/14. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- Conform documentatiei de urbanism ulterioare PUGOP : PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat conform legii.
- Pentru zonele cu autorizare directa se stabilesc prin SF sau PAC.

12.16.15. PARCAJE

- In momentul elaborarii PUZ pentru zonele **lup** , **lud**, ca urmare a unei viitoare reparcelari , se vor analiza toate posibilitatile realizarii spatiilor pentru parcare in concordanta cu functiunile de baza ale subzonelor.

12.16.16. SPATII VERZI

- **Ppp** are rol de protectie , decorativ, aliniament si spatii verzi difuze pe parcele (rol decorativ).
- In zonele cu autorizare directa , CLOP va stabili tipul vegetatiei si modul de realizare

12.17.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, Llu1, ISc, ISi, IScu, Ppp, lup, lut, S, Te, Gc, Ccr.

12.17.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1, I

12.17.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiuni **LMu2** - frontul adiacent B-dului Trandafirilor
- Activitati de tip **ISc, IScu, ISi, ISs, ISps, ISas**
- Activitati de tip **lup, lut** - in limitele parcelei existente
- Functiunea **S** - in limitele parcelei existente
- Functiuni de tip **Ppp** in cuprinsul B-dlui Trandafirilor si in vecinatatea liniei C.F.
- Activitati de tip **Gc, Te, Ccr**

12.17.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a paraului Bezdedel si a podului peste Bezdedel care leaga satul Glodeni de orasul Pucioasa.
- In zona pasajului rutier superior (intersectia arterei ocolitoare cu linia C.F.)

12.17.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In toate situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.
- Parcele cu functiunea **lup** si **lut** in subzona existenta
- Parcelele adiacente podului propus peste p. Bezdedel (legatura cu satul Glodeni)

12.17.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- In zonele cu autorizare indirecta, in urma PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat cf. legii.
- In zonele cu autorizare directa conform regulilor minimale stabilite la zona functionala si a celor specificate prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre CLOP.

12.17.7/ 8. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care autorizarea se face conform PUZ , se respecta regulile impuse prin documentatia de urbanism aprobata conform legii.

**12.17.9. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente se face conform avizului gestionarilor de retele.
- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale.

12.17.10./11. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Inaltimea maxima a constructiilor 10 m conform plansei "REGLEMENTARI" - PUGOP ;
- Pentru cladiri care depasesc inaltimea de 10,0 m, conform PUZ si/sau PUD aprobat.
- In zonele cu autorizare directa aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PAC.

12.17.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- In zonele cu autorizare directa, POT maxim = 35 % pentru constructii de locuinte.

-
- Pentru functiuni **IS** se stabilesc prin PAC si se conformeaza Anexei nr.2 la RGU.

12.17.13. PARCAJE

- Toate constructiile ce apartin UTR indiferent de functiune (locuinte,IS) isi vor asigura obligatoriu spatiile de parcare si garare pe parcela proprie conform Anexei nr.5, fara a afecta domeniul public : spatiul carosabil si cel pietonal.
- In zonele cu autorizare indirecta , PUZ si /sau PUD dimensioneaza numarul necesar de parcaje si stabileste modul de asigurare al acestora.

12.17.14. SPATII VERZI

- In subzonele cu alte functiuni (complementare si/sau compatibile cu locuirea de tip **LMu**), suprafata spatiilor verzi pe parcela se stabilesc cf. Anexei nr.6 la RGU.
- In zonele in care autorizarea este indirecta, PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii stabileste suprafata de spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte.

12.17.15. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare directa,amplasarea si conformarea imprejmuirilor (elementele functionale si formale) se stabilesc prin PAC in concordanta cu traditia locala si/sau cu Hotararea Consiliului Local al Orasului Pucioasa.
- In zonele cu autorizare indirecta, cf. PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

12.18.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu1, lup, ISc, ISps, A, TH, Ppp, Gc, Ccr

12.18.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LMu1

12.18.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **ISps, ISs, ISc**
- Activitati **lup** - in limitele parcelei existente si cu volum mic de transport.
- Activitati de tip **A** - in limitele parcelelor existente.
- Activitati de tip **TH** - albia paraului Bezdedel propusa pentru amenajari
- Spatii verzi de tip **Ppp, Pp**
- Activitati de tip **Gc, Te** pentru imbunatatirea conditiilor de salubritate si echipare edilitara.

12.18.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a paraului Bezdedel
- In zona de protectie a DN 71 (B-dul Trandafirilor)
- In zona de protectie a podului (monument istoric) aflat la intersectia Dj712 cu linia C.F.
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare.

12.18.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pentru functiuni de tip **lup** (activitati nepoluante si cu volum mic de transport)
- Zona adiacenta functiunii **TH** (paraului Bezdedel) destinata locuirii.

12.18.6/7. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- In zonele in care structurarea se face ca urmare a PUZ accesele se asigura prin dezvoltarea unei trame stradale in relatie directa cu trama majora a zonei.

**12.18.8/9. RACORDAREA RETELELOR TEHNICO - EDILITARE/
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Racordarea la retelele existente - conform regulilor stabilite la zona functionala **LMu**
- Restudierea echiparii tehnico - edilitare in acord cu dezvoltarile propuse ale zonei.

12.18.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Conform PUZ cu regulament aprobat pentru zonele cu autorizare indirecta
- Inaltimea constructiilor P+1- 3 (pana la 10,00 m) in zonele cu autorizare directa

12.18.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Conform prevederilor PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- Prin PAC si potrivit reglementarilor CLOP in zonele cu autorizare directa

12.18.12. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Conform PUZ cu regulament aferent in zonele cu autorizare indirecta
- In zonele cu autorizare directa pentru locuinte POTmax.= 35%; pentru alte functiuni se stabileste prin PAC si / sau PUZ, PUD.

12.18.13. PARCAJE

- Prin PUZ se va analiza si solutiona organizarea de parcaje in acord cu nevoile si posibilitatile zonei studiate (zona **lup** si functiunile alte decat locuirea)
- In zonele cu autorizare directa pentru constructiile de locuinte unifamiliale, cate un loc de parcare pe propria parcela.
- Pentru functiunile complementare si compatibile cu zona de locuit numarul de parcare necesar se asigura conform anexei nr. 5 la RGU; se restrictioneaza sever utilizarea domeniului public pentru parcare.

12.18.14. SPATII VERZI

- PUZ sau PUD va stabili interventiile necesare in zonele cu autorizare indirecta, atat in ceea ce priveste tipul de vegetatie, cat si amplasarea acesteia, circulatia pietonala , dar si mobilierul urban adecvat.
- La constructiile care primesc autorizare directa spatiile verzi se vor dimensiona conform anexei nr. 6 la RGU, potrivit functiunii autorizate.

12.18.15. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare indirecta elementele formale si functionale se stabilesc prin PUZ, PUD
- In zonele cu autorizare directa se stabilesc prin PAC si se supun regulilor stabilite de CLOP

12.19.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

lup, LMu1, Te, ISc, ISps, THR (functiune agricola), TH, Psp, Ppp, Ccr

12.19.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : I**12.19.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Functiunea **Ppp** de-alungul infrastructurii feroviare si a functiunii lup - cu rol de protectie
- Functiunea **ISc** ; **ISps** - existente si noi.
- Activitati de tip **LMu1** in limita parcelelor existente.
- Functiunea **THR** - ferme de animale cu capacitati mici
- Functiunea **Te** si **Gc** pentru imbunatatirea gradului de echipare si a gradului de igiena si salubritate.

12.19.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a monumentelor istorice izolate (tesatoria Rizescu; podul c.f.)
- In zona de protectie a paraului Bezdedel
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare.
- Zona de protectie a raului Ialomita.

12.19.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR - ul nr.19

12.19.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;

12.19.7.AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.19.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Prin PUZ se vor stabili accesele carosabile la functiunile situate in interiorul UTR;

12.19.10. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale, prevederilor PUGOP si PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

12.19.11/12/13/14.PARCELARILE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.19.15. PARCAJE

- Numarul de parcaje se stabilesc prin PUZ pentru fiecare functiune; se restrictioneaza sever utilizarea zonei aferente spatiului public pentru parcare si stationarea autovehiculelor.

12.19.16. SPATII VERZI / IMPREJMUIRI

- In PUZ cu regulament aferent se vor studia si se vor stabili solutii nuanate in functie de tipul plantatiilor existente si de rolul acestora in spatiul urban cuprins in UTR nr.19.

12.20.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

Ccf,

12.20.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Ccf

12.20.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de depozitare in spatii inchise si deschise specifice deservirii feroviare.
- Activitati specifice statiei c.f. inclusiv relatia cu publicul calator.
- Functiunea **Ccr** - strazile adiacente zonei c.f. si cele care traverseaza liniile c.f. si care asigura articularea zonelor rezidentiale situate de o parte si de alta a zonei c.f.
- Functiunea **Ccp** - traseul pietonalei majore care leaga zona centrala a orasului cu zona de agrement propusa in vecinatatea raului Ialomita (zona "Crighina").

12.20.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu latimea de 100 m, masurata de la limita zonei cadastrale C.F. (delimitata prin grija MCTC), situata de o parte si de alta a caii ferate.
- Zona de protectie a monumentelor istorice inglobate in functiunea dominanta : podurile c.f.
- Zona istorica protejata in care este inclusa si cladirea garii.
- Interventii asupra podurilor c.f. monumente istorice clasate (modernizari, extinderi)
- Zona cu stagnare ape din precipitatii in zona B-dlui Garii si strazii Garii.

12.20.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In zona statiei c.f. (gara Pucioasa) inclusa in zona istorica protejata
- In zonele de protectie a monumentelor istorice izolate.
- Orice amenajare si constructie situata in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cu avizul SNCFR.

12.21.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

TH, Ppp, Tss, Cco, Ccr, Ccp, Te,

12.21.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : Ppp, TH**12.21.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Functiunea **Cco** - artera rutiera ocolitoare propusa
- Functiunea **Ccp** - artere pietonale majore de legatura intre zona centrala si zona de agrement propusa in locul fostei cariere de calcar si gips (in vecinatatea sursei de ape sulfuroase) si intre zona centrala a orasului si zona de agrement " Crighina"
- **Ccr** - pod nou peste raul Ialomita pentru artera rutiera ocolitoare propusa ; pod modernizat peste raul Ialomita pentru imbunatatirea relatiei cu satul Pucioasa Sat si cu zona " Crighina"
- **Te** - microhidrocentrala Pucioasa pe parcela existenta.
- **Tss** - conducta de transport apa sulfuroasa de la sursa la dotarile balneare in functiune

12.21.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Limita perimetrului de protectie hidrologica pentru resursa de apa sulfuroasa
- Zona de protectie a raului Ialomita
- Zona de protectie a liniei electrice de inalta tensiune (LEA 110 KV)
- Zona de protectie a monumentelor istorice izolate (pod c.f.)
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare si a arterei ocolitoare propuse

12.21.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR - ul nr. 21

12.21.6.AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;

12.21.7 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.21.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Conform PUZ cu regulament aprobat si avizat conform legii.

12.21.10. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea de retele noi si/sau reabilitarea celor existente, conform prevederilor legale, prevederilor PUGOP si PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

12.21.11/12/13/14.PARCELARILE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si tinand seama de constrangerile spatiale generate de traseul arterei ocolitoare propuse si de solutia de amenajare hidrotehnica a albiei raului Ialomita

12.22.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

Pp, ISc, Ccp, Ccr

12.22.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Pp

12.22.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiuni de tip **ISc** - pentru deservirea corecta a zonei
- Functiuni de tip **Ccp** - ca element de compozitie pentru zona de agrement ;
- Functiunea **Ccr** - alei ocazional carosabile in interiorul zonei de agrement pentru deservirea functiunilor complementare admise ; pentru modernizarea zonei de circulatie carosabila in corelare cu functia pietonala pentru articularea corecta a zonelor functionale situate de o parte si de alta a raului Ialomita.
- Functiunea **Te** si **Gc** pentru imbunatatirea gradului de echipare si asigurarea igienei si a salubritatii zonei.

12.22.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In zona de protectie a raului Ialomita
- In zona podului propus pentru modernizare (parcelele adiacente)
- In zona de protectie a liniei electrice LEA 110 KV.

12.22.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR nr.22

**12.22.6/7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Se stabileste prin PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii

12.22.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Prin PUZ se vor stabili accesele carosabile la functiunile situate in UTR;

12.22.10. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Intreaga zona se va echipa adecvat functiunii si conform prevederilor legale.

**12.22.11/12/. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.22.13. PARCAJE

- Prin PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat conform legii.

12.22.14. SPATII VERZI

- In PUZ cu regulament aferent se vor studia si se vor stabili solutii nuanstate in functie de tipul plantatiilor existente si de rolul acestora in spatiul urban cuprins in UTR nr. 22.

12.23.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

Pp, Ppp, THR, ISc, Tss, Tb, Ccp, Ccr

12.23.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

THR (teren rezervat pentru spatii verzi amenajate)

12.23.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Functiunea **Pp** - parc in zona sursei pentru potentarea functiunilor specifice inceputului de secol XX (pavilion balnear, promenada etc.).
- Functiuni de tip **ISc** - pentru deservirea adecvata a zonei
- Functiuni de tip **Tss** - amenajari aferente sursei de ape sulfuroase (reabilitare, extindere)
- Functiuni de tip **Ppp** - cu rol de protectie in perimetrul de protectie sanitara cu regim de restrictie pentru resursa de apa sulfuroasa.
- Functiuni de tip **Ccp** - pietonala majora - prin amplificarea zonei publice destinate circulatiei pietonale intre Parcul N. Grigorescu si parcul propus;
- Functiunea **Ccr** - zonele drumurilor clasate : DJ 712B si DC 136A .
- Functiunea **Te** si **Gc** pentru asigurarea echiparii tehnico - edilitare si asigurarea igienei si a salubritatii zonei.

12.23.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- In perimetrul de protectie sanitara cu regim de restrictie a sursei de ape sulfuroase.
- In perimetrul de protectie hidrologica pentru resursa de ape sulfuroase.
- In zona de protectie a liniei electrice LEA 110 KV.
- In zona de protectie a raului Ialomita.
- In zona cu alunecari semistabilizate cu posibilitati de reactivare.
- Zona rezervata pentru realizarea arterei ocolitoare propusa.

12.23.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In tot UTR nr.23

**12.23.6/7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Se stabileste prin PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii

12.23.8/9. ACCESE CAROSABILE / ACCESE PIETONALE

- Prin PUZ se vor stabili accesele carosabile la functiunile complementare admise.

12.23.10. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Intreaga zona se va echipa adecvat functiunii si conform prevederilor legale.

**12.23.11/12/. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI.**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.23.13. PARCAJE : prin PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat conform legii.**12.23.14. SPATII VERZI**

- In PUZ cu regulament aferent se vor studia si se vor stabili solutii nuanstate in functie de tipul plantatiilor existente si de rolul acestora in spatiul cuprins in UTR nr. 23.

12.24.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

NC, LMr1, ISc, IScu, ISi, THR (locuire LMu1), lup, TH, Ccr

12.24.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1**12.24.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **IS c, IScu, ISi, ISps, ISct, ISs**, pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMu1** - in zona **THR** , cu fatade catre cursul de apa
- Activitati **lup** - nepoluante cu Aviz de Mediu
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati **Te** pentru reabilitarea retelei de apa potabila, retea canalizare menajera
- Functiunea **Ccr** : modernizare DC 136A, amenajare intersectii
- Terenurile agricole din intravilan (funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire).
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate ; cimitir conform conditiilor legale.
- Functiunea **TH** - torenti, afluenti ai raului Ialomita cu amenajarile specifice

12.24.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumului comunal DC 136A
- Zona de protectie a liniei electrice aeriene de inalta tensiune (LEA 110 KV).
- Limita perimetrului de protectie hidrologica a sursei de ape sulfuroase
- Zona cu alunecari semistabilizate cu posibilitati de reactivare (aviz geo la autorizare directa)

12.24.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona **THR** rezervata locuirii de tip urban
- Nucleul central **NC**
- Pentru functiuni noi de tip **lup** integrate in zona de locuit
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.24.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In zona **THR** conform PUZ cu regulamnt avizat si aprobat conform legii

12.24.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

**12.24.9/10.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Reabilitarea retelei de apa potabila in sistem centralizat
- Realizarea retelei de canalizare menajera in sistem centralizat
- Extinderea retelei de gaz metan
- Nu se vor autoriza activitati de tip **lup** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.24.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafete de teren pentru un numar mai mare de 12 loturi in vederea realizarii de noi constructii atrage dupa sine obligativitatea asigurarii centralizate a echiparii edilitare.
- Autorizarea executarii parcelarilor in baza **art.30** din RGU este permisa numai daca se respecta conditiile alineatelor (a), (b) si (c) ale aceluiasi articol.
- Parcelarile noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii care stabileste indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului (POT, CUT).
- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) se stabilesc urmatorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 in afara nucleului central = 35 %
- Pentru dotari, se respecta POT stabilit in Anexa nr. 2 la RGU.

12.24.13/14.INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- In zonele ZCAD pentru locuinte, regimul de inaltime P + 1 - 2 (pana la 10m), iar pentru functiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- In zonele cu autorizare indirecta , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.24.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DC 136A ; cu rol ambiental in incintele **Iup** si **IS**

12.24.16. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare directa se stabilesc prin PAC , iar in zonele cu autorizatie indirecta conform PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.25.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
NC, LMr1, LMr2, ISc, THR (locuire LMr1), Ccr**12.25.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1****12.25.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **ISc, ISi, ISps, ISct, ISs**, pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMr2** - in zona NC
- Activitati **Iup** - nepoluante, cu volum mic de transporturi si cu Aviz de Mediu
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati **Te** pentru reabilitare si extinderea retelei de apa potabila, retea canalizare menajera
- Functiunea **Ccr** : modernizare DC 3, amenajare intersectii
- Terenurile agricole din intravilan (funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire).
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate ; cimitir conform conditiilor legale.

12.25.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumului comunal DC 3
- Cladiri cu valoare istorica, arhitecturala si urbanistica (aviz DCCPCN - filiala Dambovita)

12.25.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In nucleul central si in zona THR (LMr1)
- Pentru functiuni noi de tip **Iup** integrate in zona de locuit
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.25.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In zona THR conform PUZ cu regulamnt avizat si aprobat conform legii

12.25.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

**12.25.9/10.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Reabilitarea si extinderea retelei de apa potabila in sistem centralizat
- Realizarea retelei de canalizare menajera in sistem centralizat
- Nu se vor autoriza activitati de tip **Iup** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.25.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafete de teren pentru un numar mai mare de 12 loturi in vederea realizarii de noi constructii atrage dupa sine obligativitatea asigurarii centralizate a echiparii edilitare.
- Autorizarea executarii parcelarilor in baza **art.30** din RGU este permisa numai daca se respecta conditiile alineatelor (a), (b) si (c) ale aceluasi articol.
- Parcelarile noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii care

-
- stabileste indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului (POT, CUT).
- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) se stabilesc urmatoorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 in afara nucleului central = 35 %
 - Pentru dotari, se respecta POT stabilit in Anexa nr. 2 la RGU.

12.25.13/14. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- In zonele ZCAD pentru locuinte, regimul de inaltime P + 1 - 2 (pana la 10m), iar pentru functiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- In zonele cu autorizare indirecta , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.25.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DC 3 ; cu rol ambiental in incintele **IS** si alte functiuni; spatii verzi difuze pe loturile cu cladiri individuale.

12.25.16. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare directa, se stabilesc prin PAC si se respecta hotararea CLOP in situatia in care exista astfel de reglementari.
- In zonele cu autorizare indirecta se respecta prescriptiile documentatiilor de urbanism ulterioare PUGOP.

12.26.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
NC, LMr1, LMr2,ISc, IScu, ISi, ISct, Gc, TH, Ccr**12.26.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1****12.26.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **ISc, IScu, ISi, ISps, ISct, ISs,ISa** pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMu1** - in zona THR , cu fatade catre cursul de apa
- Activitati **Iup** - nepoluante cu Aviz de Mediu
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati **Te** pentru reabilitarea retelei de apa potabila, retea canalizare menajera
- Functiunea **Ccr** : modernizare strazi, amenajare intersectii; modernizare pod peste Bezdedel, pod nou pentru imbunatatirea relatiilor rutiere cu orasul Pucioasa
- Terenurile agricole din intravilan (funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire).
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate ;
- Functiunea **TH** - paraul Bezdedel (lucrari hidrotehnice pentru aparare mal),afluenti ai paraului Bezdedel cu amenajari specifice.

12.26.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumului judetean DJ 710 A
- Zona de protectie a monumentului istoric clasat (izolat)
- Cladiri cu valoare istorica, ahitecturala si urbanistica identificate in PUGOP
- Zona de protectie sanitara la cimitir

12.26.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In nucleul central al satului Diaconesti
- Pentru functiuni noi de tip **Iup** integrate in zona de locuit
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.26.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In nucleul central conform PUZ cu regulamnt avizat si aprobat conform legii

12.26.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

**12.26.9/10.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Reabilitarea retelei de apa potabila in sistem centralizat
- Realizarea retelei de canalizare menajera in sistem centralizat
- Nu se vor autoriza activitati de tip **Iup** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.26.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafețe de teren pentru un număr mai mare de 12 loturi în vederea realizării de noi construcții atrage după sine obligativitatea asigurării centralizate a echipării edilitare.
- Autorizarea executării parcelărilor în baza **art.30** din RGU este permisă numai dacă se respectă condițiile alineatelor (a), (b) și (c) ale aceluiași articol.
- Parcelările noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii care stabilește indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului (POT, CUT).
- În zonele cu autorizare directă (ZCAD) se stabilesc următorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 în afara nucleului central = 35 %
- Pentru dotări, se respectă POT stabilit în Anexa nr. 2 la RGU.

12.26.13/14. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- În zonele ZCAD pentru locuințe, regimul de înălțime P + 1 - 2 (până la 10m), iar pentru funcțiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- În zonele cu autorizare indirectă , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.26.15. SPATII VERZI

- Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora: de aliniament la DJ 710A și cu rol ambiental pe parcelele **Iup, IS, Gc**.
- Se amenajează grădini de fatadă la locuințele individuale pe lot și spații verzi difuze pe parcelă

12.26.16. ÎMPREJMUIRI

- În zonele cu autorizare directă, se stabilesc prin PAC și se respectă hotărârea CLOP în situația în care există astfel de reglementări.
- În zonele cu autorizare indirectă se respectă prescripțiile documentațiilor de urbanism ulterioare PUGOP.

12.27.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
NC, LMr1, LMr2, ISc, Ccr**12.27.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1****12.27.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **ISc, ISi, ISps, ISct, ISs**, pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMu2** - in zona NC
- Activitati **Iup** - nepoluante cu Aviz de Mediu
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati **Te** pentru reabilitarea retelei de apa potabila, retea canalizare menajera
- Functiunea **Ccr** : modernizare strazi locale, amenajare intersectii
- Terenurile agricole din intravilan (funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire).
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate.

12.27.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumurilor judetene DJ 710A si DJ 710
- Zona de protectie a paraului Bezdedel
- Cladiri cu valoare istorica, arhitecturala si urbanistica identificate in PUGOP (aviz DCCPCN)

12.27.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona nucleului central ; parcelele adiacente albiei majore a paraului Bezdedel
- Pentru functiuni noi de tip **Iup** integrate in zona de locuit
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.27.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In zonele cu autorizare indirecta, conform PUZ cu regulamnt avizat si aprobat conform legii

12.27.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

**12.27.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de canalizare menajera in sistem centralizat
- Nu se vor autoriza activitati de tip **Iup** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.27.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafete de teren pentru un numar mai mare de 12 loturi in vederea realizarii de noi constructii atrage dupa sine obligativitatea asigurarii centralizate a echiparii edilitare.
- Autorizarea executarii parcelarilor in baza **art.30** din RGU este permisa numai daca se respecta conditiile alineatelor (a), (b) si (c) ale aceluiasi articol.

-
- Parcelările noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii care stabilește indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului (POT, CUT).
 - În zonele cu autorizare directă (ZCAD) se stabilesc următorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 în afara nucleului central = 35 %
 - Pentru dotări, se respectă POT stabilit în Anexa nr. 2 la RGU.

12.27.13/14. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- În zonele ZCAD pentru locuințe, regimul de înălțime P + 1 - 2 (până la 10m), iar pentru funcțiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- În zonele cu autorizare indirectă , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.27.15. SPAȚII VERZI

Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DJ 710 și DJ 710A ; cu rol ambiental în incintele **lup** și **IS**

12.27.16. ÎMPREJMUIRI

- În zonele cu autorizare directă, se stabilesc prin PAC și se respectă hotărârea CLOP în situația în care există astfel de reglementări.
- În zonele cu autorizare indirectă se respectă prescripțiile documentațiilor de urbanism ulterioare PUGOP.

12.28.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

NC, LMr1, LMr2, ISc, ISct, IScu, ISi, THR (predominant LMr2 si Tt), Pp, Gc, Ccr

12.28.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1**12.28.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **ISc, ISi, ISps, ISct, ISs, IScu, ISa** pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMr2** - in zona **NC** si **THR**
- Functiunea **Tt** - structuri turistice de primire clasificate
- Activitati **Iup** - nepoluante cu Aviz de Mediu
- Functiunea **Pp** - posibile extensii si/sau locatii noi, recomandabil in zonele **Tt** si **THR**
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati **Te** pentru reabilitarea si extinderea retelelor de echipare tehnico - edilitara
- Functiunea **Ccr** :modernizare strazi locale, amenajare intersectii
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate si cimitir.

12.28.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentului istoric clasat (izolat)
- Zona de protectie a paraului Bezdedel
- Zona de protectie sanitara la cimitir
- Cladiri cu valoare istorica, arhitecturala si urbanistica identificate in PUGOP (aviz DCCPCN)

12.28.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona nucleului central ; parcelele adiacente albiei majore a paraului Bezdedel
- In zonele **THR** (functiunile **Tt** si **LMr2**)
- Pentru functiuni noi de tip **Iup** integrate in zona de locuit
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.28.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In zonele cu autorizare indirecta, conform PUZ cu regulamnt avizat si aprobat conform legii

12.28.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

12.28.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Reabilitare si extindere retele apa; retea canalizare menajera in sistem centralizat
- Nu se vor autoriza activitati de tip **Iup** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.28.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafete de teren pentru un numar mai mare de 12 loturi in vederea realizarii de noi constructii atrage dupa sine obligativitatea asigurarii centralizate a echiparii edilitare.

- Autorizarea executării parcelarilor în baza **art.30** din RGU este permisă numai dacă se respectă condițiile alineatelor (a), (b) și (c) ale aceluiași articol.
- Parcelările noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii care stabilește indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului (POT, CUT).
- În zonele cu autorizare directă (ZCAD) se stabilesc următorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 în afara nucleului central = maximum 35 %
- Pentru dotări, se respectă POT stabilit în Anexa nr. 2 la RGU.

12.28.13/14. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- În zonele ZCAD pentru locuințe, regimul de înălțime P + 1 - 2 (până la 10m), iar pentru funcțiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- În zonele cu autorizare indirectă , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.28.15. SPAȚII VERZI

Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- Amenajări de spații verzi specializate **Pp** integrate în zonele **THR**
- Spații verzi de aliniament la străzile rurale principale ; cu rol ambiental în incintele **Iup** și **IS**

12.28.16. ÎMPREJMUIRI

- În zonele cu autorizare directă, se stabilesc prin PAC și se respectă hotărârea CLOP în situația în care există astfel de reglementări.
- În zonele cu autorizare indirectă se respectă prescripțiile documentațiilor de urbanism ulterioare PUGOP.

12.29.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

NC, LMr1, LMr2, ISc, ISct, ISi, THR (locuire LMr1), Te, Ccr

12.29.2.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : LMr1**12.29.3.FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **ISc, ISi, ISps, ISct, ISs, ISa** pentru imbunatatirea deservirii locale
- Activitati de tip **LMr2** - in zona **NC**
- Activitati **Iup** - nepoluante, cu volum mic de transporturi si cu Aviz de Mediu
- Activitati de tip **Ppp** cu rol de protectie si decorativ
- Activitati de tip **Psp** pentru activitati sportive de nivel local - amatori.
- Activitati de tip **A** - ferme de dimensiuni mici pentru cresterea animalelor
- Activitati **Te** pentru realizare retea de apa potabila, retea canalizare menajera
- Functiunea **Ccr** : modernizare DC 8, amenajare intersectii
- Terenurile agricole din intravilan (funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire).
- Functiunea **Gc** - igiena si salubritate ; cimitir conform conditiilor legale.

12.29.4.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumului comunal DC 8
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare la cimitir
- Studiu de Impact si Autorizatie de mediu pentru activitati organizate de tip **A**

12.29.5.INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In nucleul central al satului
- Pentru functiuni noi de tip **Iup** integrate in zona de locuit; idem pentru functiuni de tip **A**
- In toate situatiile in care administratia publica locala nu detine suficiente informatii pentru autorizare directa.

12.29.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele cu autorizare directa (ZCAD , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.
- In zonele cu autorizare indirecta conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.29.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

**12.29.9/10.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE /
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Retea de apa potabila in sistem centralizat
- Realizarea retelei de canalizare menajera in sistem centralizat
- Retea de distributie gaz metan
- Nu se vor autoriza activitati de tip **Iup** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor edilitare.

12.29.11/12. PARCELARE / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Divizarea unei suprafete de teren pentru un numar mai mare de 12 loturi in vederea realizarii de noi constructii atrage dupa sine obligativitatea asigurarii centralizate a echiparii edilitare.

-
- Autorizarea executarii parcelarilor in baza **art.30** din RGU este permisa numai daca se respecta conditiile alineatelor (a), (b) si (c) ale aceluasi articol.
 - Parcelarile noi se fac pe baza PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii care stabileste indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului (POT, CUT).
 - In zonele cu autorizare directa (ZCAD) se stabilesc urmatoorii indici urbanistici :
LMr1 = maximum 30% ; LMr2 in afara nucleului central = 35 %
 - Pentru dotari, se respecta POT stabilit in Anexa nr. 2 la RGU.

12.29.13/14. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- In zonele ZCAD pentru locuinte, regimul de inaltime P + 1 - 2 (pana la 10m), iar pentru functiuni **IS** se stabilesc prin PAC.
- In zonele cu autorizare indirecta , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

12.29.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DC 8 ; cu rol ambiental in incintele **IS** si alte functiuni; spatii verzi difuze pe loturile cu cladiri individuale.

12.29.16. IMPREJMUIRI

- In zonele cu autorizare directa, se stabilesc prin PAC si se respecta hotararea CLOP in situatia in care exista astfel de reglementari.
- In zonele cu autorizare indirecta se respecta prescriptiile documentatiilor de urbanism ulterioare PUGOP.

VI. GESTIONAREA R.L.U.O.P.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI PUCIOASA (RLUOP) este un document tehnic intocmit in conformitate cu **H.G. 525 / 1996** si cu GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR DE URBANISM, REGLEMENTARE TEHNICA aprobata cu **Ordinul MLPAT nr.21 / N / 10.2000, INDICATIV GM - 007 - 2000**

RLUOP se aproba prin hotararea CLOP, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Documentatia astfel aprobata va fi utilizata de catre functionarii publici ai serviciului de specialitate al CLOP pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizatiilor de Construire si a elaborarii temelor de proiectare pentru PUZ si PUD in situatia in care proiectantul este altul decat elaboratorul PUGOP si RLUOP;

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate functionarul public de la serviciul de specialitate va trebui sa aiba la indemana permanent urmatoarele instrumente de lucru :

1. RLUOP - volumul integral si plansele aferente "REGLEMENTARI PE UTR -ri", in care se identifica ZCAD (zonele cu conditii de autorizare directa) si cele care au interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ si/sau PUD; de aici isi extrage regulile stabilite pentru fiecare zona/ subzona functionala.
2. PUGOP - plansa nr. 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".
3. PUGOP - plansa nr. 3 - "CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT" (existent + reglementari)
4. PUGOP - plansa nr. 4 - " ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA " (existent + reglementari)
5. PUGOP - plansa nr. 5 - " PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR "
6. STUDII PREGATITOARE PUGOP, PATA si RLUOP, care fac parte integranta din PUGOP;
7. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, INDICATIV GM - 007 - 2000 cu toate anexele.
8. Legislatia in domeniu si complementara urbanismului in continua completare si imbunatatire.

Informatia este densa, de o mare complexitate si se adreseaza atat din punct de vedere al continutului, cat si a prezentarii (grafica si materialele scrise) specialistilor din administratie care gestioneaza formarea si evolutia structurii urbane.

Se impune, in consecinta **utilizarea riguroasa a documentatiei si interpretarea corecta a reglementarilor stabilite**, in beneficiul exclusiv al dezvoltarii corecte a structurii functionale si configurativ - spatiale a orasului PUCIOASA.