

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ORAS RĂCARI

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 RĂCARI si al satelor sale componente : **GHIMPATI, GHERGANI, MAVRODIN, COLACU, SABIESTI, BALANESTI, STANESTI.**

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, insoteste Planul Urbanistic General al Orasului Racari si **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre Consiliul Local al Orasului Racari, 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 Racari, 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.R. si R.L.U.O.R., va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, atat pentru P.U.G.O.R., cat si pentru R.L.U.O.R., 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 modificador pe plansele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

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

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru orasul Racari si satele 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 RGU ;

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 ;

2.1.7 Acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Legea nr. 31/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Acte normative, norme si standarde tehnice care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului si de realizare a constructiilor in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

2.2. **Regulamentul Local de Urbanism** preia soluțiile urbanistice de baza din PUG avizat de Consiliul Local al Orașului Răcari și operează anumite modificări și completări în concordanță cu cerințele actelor normative și legislative aparute ulterior elaborării documentației inițiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. **R.L.U.O.R. (Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Răcari)** aferent P.U.G.O.R. (Planul Urbanistic General al Orașului Răcari) cuprinde **norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan** (trupurile de bază ale orașului RĂCARI și ale satelor sale componente (GHIMPAȚI, GHERGANI, MAVRODIN, COLACU, SĂBIEȘTI, BĂLĂNEȘTI, STĂNEȘTI) cât și în **trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate**, situate pe teritoriul administrativ al orașului Răcari.

Teritoriul intravilan al orașului Racari e compus din :

3.1.1. ORASUL RACARI- trupul de bază ;

3.1.2. SATUL GHIMPATI - trupul de bază;

3.1.3. SATUL GHERGANI - trupul de bază;

3.1.4. SATUL MAVRODIN- trupul de bază;

3.1.5. SATUL COLACU- trupul de bază;

3.1.6. SATUL STANESTI - trupul de bază;

3.1.7. SATUL BALANESTI- trupul de bază ;

3.1.8. SATUL SABIESTI- trupul de bază

3.1.9. Trupuri izolate în teritoriul administrativ cu funcțiune locuire, tehnico - edilitare, unitati agricole și piscicole cuprinse în intravilan.

3.2. Teritoriul intravilan al Orașului Racari (inclusiv al satelor componente), aprobat conform legii și figurat în planșa nr. 2. "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ", va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională a orașului Racari și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșa nr. 2. este conformă cu prevederile art.14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

3.4. Impartirea teritoriului intravilan în unitati teritoriale de referință s-a făcut conform planșei care cuprinde delimitarea UTR -urilor și care face parte integrantă din RLU aferent PUGOR.

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune urbană.

Teritoriul intravilan al orașului RĂCARI, inclusiv al satelor sale componente a fost împărțit în 8 UTR-uri și s-au delimitat prin limite fizice existente în teren : strazi, linie C.F., ape, limite de proprietate. Ele cuprind fie o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR. sunt reprezentate în planșa de REGLEMENTARI din P.U.G.O.R. și în planșele de delimitare și descriere a UTR care fac parte integrantă din R.L.U.O.R.

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, strazi importante , elemente naturale importante) astfel încât să se deceleze cu ușurință zonele pentru care se elaborează planuri urbanistice zonale (PUZ) cu regulamente aferente (RUL) ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

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

Deși unele unități teritoriale de referință (UTR – ri) au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale și antropice, care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	3
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ORASULUI SI A SATELOR COMPONENTE

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.7.1.1. Zona protejată cu valoare istorică și peisagistică delimitată în PUGOR ;

4.7.1.2. Zona de protecție a monumentelor istorice izolate (100m pe teritoriul orașului Racari și 200m în satele componente) situate în afara zonei protejate istoric și cuprinse în ANEXA nr. 1) ;

4.7.1.3. Clădirile cu valoare arhitecturală, istorică și urbanistică, cuprinse în ANEXA nr. 2, inclusiv vecinătatea lor imediată și apropiată ;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 pregătit S.5 VOL. 1 - " PROBLEME GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE, RESURSE NATURALE " care face parte integrantă din PUGOR.

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

5.1.1. Riscul de inundabilitate :

5.1.1.a. Zonele de locuit și funcțiunile complementare situate în apropierea pâraielor Ilfov și Colentina

5.1.1.b. Zona de intrare în satul Ghimpați;

5.1.2. Eroziuni de mal care pun în pericol așezările umane și terenurile agricole , este scăzut și se limitează la cursurile Colentinei și Ilfovului, cu albie colmatate și la care trecerea spre relieful dominant de câmpie plană este brusc. Practic este de evitat amplasarea construcțiilor în apropierea acestor albie.

5.1.3. Stagnarea apelor din precipitații cu afectarea zonelor construite și amenajate și a terenurilor agricole, astfel:

5.1.3.a. Zona de locuit și funcțiuni complementare expusă la inundații cauzate de paraurile Colentina , Ilfov și afluentul Baranga ;

5.1.3.b. Terenuri agricole situate în apropierea albiilor susamintite

5.1.3.c. Zone construite și amenajate afectate de stagnarea apelor meteorice, care pot conduce la infiltratii sau lichefierea stratului de fundare în cazul nisipurilor.

5.1.4. Este recomandată inițierea elaborării unor 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;

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 Ilfov, Colentina ,Baranga, Crevedia .

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale, consolidări ale terenului, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor

Utilizari interzise :

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

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

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu condiții :

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică (pentru evitarea riscurilor antropice):

a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANȚE MINIME PE VERTICALĂ (m)

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit și industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7,5	7,5	8,5	9,5
Drumuri naționale	7	7	8	9
Drumuri județene, comunale	7	7	8	8
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Clădiri locuite :				
- față de orice parte a ei		4	5	7
- față de antene		3	4	5
Clădiri nelocuite	3	3	4	6

b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANȚE MINIME PE ORIZZONTALĂ (m)

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20.KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Clădiri locuite	3	4	5	7
Clădiri nelocuite	3	3	4	6
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	înălțimea celui mai înalt stâlp			
Alte linii paralele în culoare înguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri în interiorul localităților	3	4	5	6
Traversare drum. național DN *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecom. în cablu (zone locuite)	25	50	5	-

* - până la talpa bombamentului sau marginea exterioară a santului

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	5
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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, exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

La **art.8.3**.din RLUOR 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 PUGOR.

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,

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	6
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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.

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.

d. 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 scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din Orasul Racari si satele aferente 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.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Regulii generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

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

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	7
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

-**accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;

-**accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu** strada de categoria II , III, IV și V și alte străzi principale cu circulație continuă și /sau discontinuă ;

-**condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN 71, DJ 711A, DJ 601A în special în reședință, la eventuale dotări și locuințe pe terenuri recent parcelate, ce ar putea să apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (largiri locale, benzi suplimentare de intrare/ieșire).

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

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525/1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 500 mp și diferența de nivel față de drum (neracordată prin pante - rampe carosabile), **mai mică de 0,50 m.**

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80m lățime și 4,20 m înălțime.** Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.**

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

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă 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.**

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	8
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Utilizari admise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Orasului Racari;

Utilizari interzise

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;

In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

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

8.1.4. Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525 / 1996)

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

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

8.2. Realizarea de retele edilitare

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

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

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

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	9
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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

8.3. Condiții de amplasare 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 drenaje, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stâlpi pentru telecomunicații ;
- **instalațiile edilitare necesare funcționării**: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în **afara părții carosabile a 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 comunica direct cu clădirile;
- 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).

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

8.4.3. Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Orașului Răcari. Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

8.4.4. Fac excepție de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. Zone de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protecție pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare :

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție) , cf. HG.101 / 1997 :

- **Front captare (priza apă, puturi)** : rază de protecție sanitară cu regim de restricție de **50 m** în

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	10
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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** ;
- Retele 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. Fântâni 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. Fântâna 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. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie **mai mica de 4 m** ;

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

d. Fântâna trebuie sa aibă **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 fântânii trebuie sa existe un **perimetru de protectie**, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fântânilor 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 micșora , in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului nr.137/1995 si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului;

• **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (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 PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE DE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Actele vizand 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.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	11
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (vezi planșa nr.2) , vor primi autorizare de construire după elaborarea PUZ aprobat conform legii.

9.3. Pentru funcțiunea de locuire , RGU fixează: pentru parcelările noi, suprafețe de **minimum 150 mp** și front la stradă de **minimum 8 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor etc) și respectiv o suprafață de **minimum 200 mp** și front la stradă de minim de **12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

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

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

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

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

9.8. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

9.9. Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

9.10. se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

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.

-Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

-Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și arbori, cel puțin câte unul la fiecare 100 mp;

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 depozite 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 Racari dar și în satele componente se va face cu acordul administratorului drumului public.

a.2 Plantatiile in randurile cu arbori se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta amplasate simetric si paralel cu axul drumului. legerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.

a.3 Distanțele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru artere ocolitoare , drum national, drumurile judetene distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala (tabulara)- de 20 m ;
- pentru drumurile comunale-categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de mai sus;
- pentru drumurile locale-categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala de 15 m ;

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

c. Latimea fasilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;
- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

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

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

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

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

-Se va respecta tipul existent de imprejmuiri cu conditia ca acestea sa aiba un soclu de maxim 0.60 m catre strada; in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului amprenta parcelarului traditional;

-nu este permisa vopsirea grilajelor decorative in culori stridente; se recomanda vopsirea in gri inchis;

-nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate din beton pline, din planse metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau alte culori stridente.

-se interzice ca la executarea soclului din beton mozaicat sa se foloseasca mozaic strident colorat, cu aparareiaj nepotrivit;

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

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

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

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de **2 metri**.

10.2.6. În zonele pentru care s-a instituit protecție, imprejmuirile se autorizează cf. avizelor specifice.

10.2.7. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu **dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale** și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

10.2.8. Se recomandă **separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente** de **2,00 metri** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri**;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zonificarea funcțională este operațiunea de împărțire a teritoriului unei localități în zone și subzone funcționale având drept criteriu de bază folosința principală și natura activităților dominante.

Zonele funcționale, stabilite conform pct. 11.2. din RLU, sunt puse în evidență în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași reguli.

11.2. Teritoriul intravilan al zonei centrale și satelor componente ale orașului Răcari este împărțit în următoarele zone funcționale:

1.	ZC	Zona centrală
2.	IS	Zona institutelor publice și servicii (funcțiuni complexe)
3.	L	Zona locuințe și funcțiuni complementare
4.	I	Zona unități industriale, de depozitare
5.	A	Zona unități agricole
6.	P	Zona spații verzi amenajate, de protecție, sport
7.	GC	Zona gospodărie comună, cimitire
8.	TE	Zona construcții aferente echipării tehnice - edilitare
9.	CR	Zona circulație rutieră și amenajări aferente
10.	TN	Terenuri aflate permanent sub ape

IV. PREVEDERILE R.L.U. RĂCARI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

12. CONȚINUTUL Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Răcari (R.L.U.O.R.)

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.1. ZC - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI

Zona centrală este spațiul principal urban ce domină structura orașului; se definește ca un sistem unitar de spații libere și construite în care sunt concentrate cele mai importante instituții administrative, culturale,

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	14
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

comerciale si servicii, conținând elemente de patrimoniu, constituind cadrul ambiental reprezentativ, frecventat de locuitori si vizitatori.

Funcțiunile cu caracter de centralitate sunt următoarele:

- Institutii publice si serviciile de interes general, unele dintre ele avand caracter de unicitate pentru comuna.

- Spatii publice amenajate de maxima importanta si expresivitate.
- Constructiile cu calitati deosebite, unele dintre ele, monumente istorice.
- Circulatia pietonala si auto, specifica spatiului cu caracter de centralitate.

Zona centrala a orasului Racari este amplasata in zona mediana a trupului de baza al orasului, in centrul traditional al acestuia, de-a lungul drumului DN 71 ; relatiile acesteia cu celelalte sate sunt mai putin lejere din pricina lipsei modernizarii drumurilor DJ601A, DJ711A, DC43A .

Delimitarea zonei centrale a satului este prezentata în plansa “Reglementari urbanistice - zonificare”

12.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt:

- Institutii publice: administratie, invatamant, cultura, comert, cult;
- Locuire si functiuni complementare;
- Spatii verzi, parc;
- Circulatie pietonala si auto.

12.1.2. Funcțiunile dominante ale zonei centrale sunt următoarele; **IS, L.**

12.1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei centrale: **P, TE, CR.**

12.1.3. bis. Funcțiuni inerzise in zona centrala : **I, A, GC, TE.**

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor:

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general pe parcele distincte (functiune unica) in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri; in cazul cuplarii functiunilor L si IS (compatibile), proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/ sati PUD , in care locuintele vor detine minimum 50% din SD a fiecarei cladiri.

12.1.4.2. Locuire in proportie de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri. in zona predominant reidentiala (intreaga zona cu locuinte din zona centrala).

12.1.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la DN71.

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

12.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit.

12.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii).

12.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate, definite la alin. 4.7.

12.1.6. Interdictii temporare de construire:

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

- 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.

- Pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Complexul National Muzeal „Curtea Domneasca” — Targoviste.

12.1.6.2. In intreaga zona centrala, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament (si PUD - unde este cazul);

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

12.1.6.4. În zonele plantate existente, aferente instituțiilor și serviciilor de interes general și în cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea construcțiilor și amenajărilor va fi precedată de PUZ cu regulament.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.1.7. Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit, să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile.

12.1.8. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la Cap. II art. 6.2. din RLU sau profilurile transversale stabilite prin PUZ cu regulament aprobat pentru DN 71, DJ 711A, DJ 601A, în special în reședință, aplicând profilurile tip 2 și tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minime propuse pentru străzi.

12.1.9. Amplasarea față de aliniament: conform art. 23 din RGU. cu respectarea criteriilor din Cap. II, art. 6.1 din RLU.

Amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice și servicii, cu minimum 10 m, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ sau PUD, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

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

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

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare

Privind proiectarea și executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	16
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

12.1.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

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

Caile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Caile și accesul pietonal se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**12.1.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

a. 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 zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

12.1.14. Realizarea de rețele edilitare: cant. art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

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

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind iriterzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

12.1.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate , aparține de regulă , domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului , sau a orașului.

b. Rețelele de alimentare cu energie electrică , gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, ca bunuri aparținând proprietății publice, gestionarea acestora se face potrivit legii.

d. Fac excepție de la prevederile **alin.a.** , rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

12.1.16. Parcelarea conform art. 30 din RGU și cap. II, art. 9 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate:

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	17
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- insiruite (cuplate pe ambele limite laterale - doua calcane);

Noile parcele vor avea suprafata minima 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru constructii insiruite si suprafata minima de 200 mp cu front la strada de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate. Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasarii conform normelor de protectie sanitara in interiorul parcelei a lucrarilor de echipare tehnico - edilitara

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuinta se vor intocmi alte documentatii de urbanism (PUZ Si Regulament, PUD), în functie de complexitatea functională a acestora.

12.1.17. Înălțimea constructiilor: conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+4 si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei.

In cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie, asupra capacitatii rețelilor edilitare, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructie si a celor invecinate).

12.1.18. Aspectul exterior al constructiilor: conform art. 32 din RGLJ.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si vaboarea arhitectural - urbanistica a zonei; pentru zona centrala se var autoriza numai finisaje de o calitate deosebita.

12.1.19. Procentul de ocupare a terenului conform art. 15 si anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcela, utilizati in planificarea dezvoltarii localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor, in vederea realizarii functiunilor complementare si a spatiilor verzi necesare, a obtinerii confortului optim pe parcela.

La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- Suprafata parcelei - terenului (ST)
- Suprafata construita a cladirii (SC)
- Suprafata desfasurata a cadrii (SD

Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor inoic

- **Procentul do ocupare a terenului (POT)** care exprima raportul dintre suprafata construita la sol si al cladirilor si suprafata terenului considerat:

$$POT = SC / ST \times 100 \text{ exprimat in procente}$$

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

$$CUT = SD/ ST, \text{ exprimat in unitati ;}$$

- **Numarul de niveluri intregi ale cladirii**

$$Niv. = SD/SC = CUT/ POT \times 100, \text{ exprimat in unitati ;}$$

- **Suprafata terenulul (ST)** este suprafata parcelei inscrisa in cartea funciara, cu datele sale definitorii
- **Suprafata construita la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mica de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	18
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

• **Suprafata desfasurata a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si are subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinatia **L: POT = 30% CUT = 0,9 Niv. = 3**
- pe terenurile cu destinatia **IS: POT = 40% CUT = 1,2 Niv. = 3**

Depasirea acestor indici se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii lor.

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

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

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

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

Anexa nr 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte: pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit pentru institutii publice si servicii, necesarul se stabileste conform actelor normative in vigoare (P 132-93).

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

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

12.1.21. Spatii verzi : conf. art. 34 si anexa nr. 6 din RGU. **Cap. II. art. 10.1** din RLU Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, gradini cu flori, etc

Suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili in corelare cu normele de igiena si protectie mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului asezarii umane; se vor respecta urmatoarele norme minime:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei;
- pentru constructii de locuinte - minimum 20% din suprafata parcelei.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; intreaga suprafata de teren din parcela obiectivului de cult, neocupata cu alte amenajari, va fi utilizata pentru spatii verzi, ambientale.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

Conditile de amplasare a pomilor in zone strazilor principale si secundare sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate in Cap. II, art. 10.1. din RLU.

12.1.22. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si **Cap. II, art. 10.2.** din RLU

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

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

Imprejuririle la aliniament sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale.

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

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejuririlor:

- Imprejuririle spre aliniament vor fi de preferinta din materiale sau structuri transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	19
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- În zona de protecție a monumentelor, împrejuririle se autorizează cu avizul organismelor competente.
- Împrejuririle cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

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

GENERALITĂȚI

12.2.1. Tipurile de subzone functionale sunt următoarele:

- construcții administrative
- construcții comerciale (comert, alimentare publică)
- construcții de cultură
- construcții de cult
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții pentru prestări servicii
- construcții pentru asistență sanitar - veterinară

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de instituții publice și servicii de interes general ale satelor comunei și nu s-au explicitat pe planșa din RLU prin simboluri, ci numai prin culoare (roșu) și prin scrierea denumirii pentru fiecare funcțiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru ușurința identificării pe plan a parcelelor cu funcțiunea IS, precum și datorită complexității scăzute a acestei zone.

12.2.2. Funcțiuni dominante: IS - instituții publice și servicii de interes general.

12.2.3. Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă: **L, P, TE, CR.**

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.2.4. Utilizările permise pe parcele și în clădiri:

12.2.4.1. Instituții publice și servicii, enumerate la art. 12.2.1 și altele de tip **IS** care pot să mai apară (obiective noi, schimbări de destinație, amenajări exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

12.2.4.2. Locuințe în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, pe parcelele destinate IS, în construcții cu funcțiune dublă.

12.2.4.3. Spații verzi.

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.

12.2.4.5. Construcții aferente lucrărilor edilitare.

12.2.4.6. Spații pentru circulație rutieră, parcaje la obiective publice, garaje.

12.2.4.7. Spații pentru circulație pietonală, piețe civice.

12.2.5. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona IS

12.2.5.1. Obiective noi în cadrul zonei centrale a satului reședință de comună și obiective noi în satele componente, cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD);

12.2.5.2. În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la art. 4.7. (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).

12.2.5.3. În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.2.6. Interdicții temporare de construire:

12.2.6.1. La monumentele istorice și în zona de protecție a acestora, până la elaborarea PUZ cu regulament sau PUD. cu avizele menționate la art. 4.7.

12.2.7. Interdicții permanente de construire:

12.2.7.1. Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

12.2.7.2. In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conf. art. 5.2.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

12.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale: Conform **art. 17** si **anexa 3** din RGU. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural - orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc.

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

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

Constructiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul incaperilor să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

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

La amplasarea constructiilor fata de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** profilurile transversale stabilite prin PUZ cu regulament aprobat pentru DJ 711A, DJ 601 A, DC 44, DC 43 A si profilurile tip 2 si tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) se va face astfel incat sa nu afecteze zona drumului, de regula pe aliniamentul existent, daca acesta permite realizarea profilurilor transversale minimale propuse pentru strazi.

12.2.10. Amplasarea fata de aliniament: conform art. 23 din RGU. cu respectarea criteriilor din Cap. II, art. 6.1 din RLU.

Amplasarea constructiilor noi pentru locuinte se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m , iar pentru institutii publice si servicii, cu minimum 10,0 m în vederea obtinerii spatiilor necesare pentru grădini de fațadă, spatii semipublice, circulatie pietonala.

Pentru exceptii, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ sau PUD, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

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

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

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu 1/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel incat sa nu se creeze riscuri pentru circulatie.

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

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela de colt, accesul se va face din drumul mai putin important.

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

12.2.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

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

Caile pietonale sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, pietonale.

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

Accesul pietonal se face direct din spatiul de circulatie pietonal special amenajat al strazii: prin PUZ se poate stabili folosinta publica de trecere pietonala pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

- 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 fântâni si fose septice), precum si prevederile Codului Civil (art. 610).

- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de constructii, cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

12.2.15. Realizarea de retele edilitare: cant. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

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

In cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind iriterzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile de proprietate privata afectate.

12.2.16. Proprietatea publica asupra retelelor 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 retelelor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

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

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. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, gestionarea acestora se face potrivit legii.

d. Fac exceptie de la prevederile **alin.a.** , retelele edilitare 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, in conditiile stabilite cu autoritatea administratiei publice locale.

12.2.17. Parcelarea conform art. 30 din RGU si Cap. II, art. 9 din RLU.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	22
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafața minimă 150 mp și front la strada de minimum 8 m pentru construcții înșiruite și suprafața minimă de 200 mp cu front la strada de minimum 12 m, pentru construcții izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico - edilitară

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

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/ sau unor construcții cu alte destinații decât cele de tip **IS** se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

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

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 până la P+4 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelilor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

12.2.19. Aspectul exterior al construcțiilor: conform art. 32 din RGLJ.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru zona centrală se va autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

12.2.20. Procentul de ocupare a terenului conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcelă, utilizați în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

$POT = SC / ST \times 100$ exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat:

$CUT = SD / ST$, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri întregi ale clădirii**

$Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$, exprimat în unități:

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	23
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

• **Suprafata de teren considerat (ST)** este suprafata parcelei inregistrata în cartea funciară, cu datele ei definitorii.

• **Suprafata construita la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mica de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4mp, 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)

Vatoriile maxime admisibile ale indicilor de densitate a constructiei sunt:

- pe terenurile cu destinatia IS:
- **POT = 30%**
- **CUT = 0,9**
- **Niv. = 3**

Depasirea acestor indici se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii lor.

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte: pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit pentru institutii publice si servicii, necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (Normativul P 132-93).

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

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

12.2.22. Spatii verzi : conf. art. 34 si anexa nr. 6 din RGU. **Cap. II, art. 10.1** din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, în acceptiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, grădini cu flori, etc

Suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili in corelare cu normele de igiena si protectie mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta urmatoarele norme minime:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii de locuinte - minimum 20% din suprafata parcelei ;

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; intreaga suprafata de teren din parcela obiectivului de cult, neocupata cu alte amenajari, va fi utilizata pentru spatii verzi, ambientale.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

Conditiiile de amplasare a pomilor in zone strazilor principale si secundare sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate in Cap. II, art. 10.1. din RLU.

12.2.23. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si **Cap. II, art. 10.2.** din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejurimilor, se va face în cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD), sau în cadrul PAC.

Imprejurimile la aliniament sunt de interes public datorita calității de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice.

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

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejurimilor:

• Imprejurimile spre aliniament vor fi de preferinta din materiale sau structuri transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	24
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi tie preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

12.3. L- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1 P pana la P+4

GENERALITĂȚI

12.3.1. Zone si subzone functionale:

L - Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1 pana la P+4 cu subzonele:

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare cuplate cu compatibile-in zona centrala)

12.3.2. Functiuni dominante: L - locuire pe parcele (locuinte individuale)

12.3.3. Functiuni complementare si compatibile admise:

- pe aceeasi parceia - IS, P, TE, CR;
- pe parcele distincte - IS, I(nepoluante), P, TE, CR

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.3.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor:

12.3.4.1. Institutii publice si servicii de interes general pe parcele distincte (functiune unica) in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri; in cazul cuplarii functiunilor L si IS (compatibile), proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/ sati PUD , in care locuintele vor detine minimum 50% din SD a fiecarei cladiri.

12.3.4.2. Locuire in proportie de minimum 50% din SD a fiecarei cladiri, în zona predominant rezidentiala (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală).

12.3.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la DN71.

12.3.4.4. Constructii aferente lucrărilor edilitare, cu conditia integrării corecte în spatiul construit existent.

12.3.4.5. Parcaje si garaje pentru institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrarii corecte în spatiul construit.

12.3.4.6. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii).

12.3.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate, definite la alin. 4.7.

12.3.6. Interdictii temporare de construire:

12.3.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate, constructiile vor fi autorizate in conformitate cu alin. 4.7., 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. sau pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Complexul National Muzeal „Curtea Domnească” — Târgoviște.

12.3.6.2. In zonele unde se vor realiza artere pietonale noi sau se vor lărgi arterele carosabile existente sau la modernizarea de intersecții, construirea va fi autorizată dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent / PUD.

12.3.6.3. In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general si în cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea constructiilor si amenajarilor va fi precedata de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.3.7. Orientarea fata de punctele cardinale: Conform art. 17 si anexa 3 din RGU. Igiena si confortul urban se realizeaza atât prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural - orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cât si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviște	25
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit, să se respecte regula însoririi de 1 1/2 h la solstițiul de iană, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.3.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor fata de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** profilurile transversale stabilite prin PUZ cu regulament aprobat pentru DJ 711A, DJ 601 A ,DC 44, DC 43 A, profilurile tip 2 și tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea împrejuririlor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

12.3.9. Amplasarea fata de aliniament: conform art. 23 din RGU și a criteriilor Cap. II, art. 6.1 din RLU.

Amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice și servicii, cu minimum 10,0 m, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ sau PUD, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare

Privind proiectarea și executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

12.3.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

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

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.3.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

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

b. Pentru celelalte categorii de constructii, cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente sau sa construiasca noi rețele.

12.3.14. Realizarea de rețele edilitare: cant. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

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

In cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii de rețele tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

12.3.15. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

c. Rețelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, ca bunuri apartinand proprietatii publice, gestionarea acestora facându-se potrivit legii.

d. Fac exceptie de la prevederile **alin.a.** , rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, in conditiile stabilite cu autoritatea administratiei publice locale.

12.3.16. Parcelarea conform art. 30 din RGU si Cap. II, art. 9 din RLU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- insiruite (cuplate pe ambele limite laterale - doua calcane);

Noile parcele vor avea suprafata minima 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru constructii insiruite si suprafata minima de 200 mp cu front la strada de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasarii conform normelor de protectie sanitara in interiorul parcelei a lucrarilor de echipare tehnico - edilitara

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de minim 6 m in cazul locuintelor insiruite

(doua calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, a fatada laterala) și de minim 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

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

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

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 până la P+4 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zona, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

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

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru zona centrală se va autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

12.3.19. Procentul de ocupare a terenului conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcelă, utilizați în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

$POT = SC / ST \times 100$ exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat:

$CUT = SD / ST$, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri întregi ale clădirii**

$Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$, exprimat în unități:

- **Suprafața de teren considerat (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele ei definitorii.
- **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.
- **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinația L:
- **POT = 40%**
- **CUT = 1,6**
- **Niv. = 4**

Depășirea acestor indici se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării lor.

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

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	28
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Anexa nr 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte: pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit pentru instituții publice și servicii, necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexa, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiilor private.

12.3.21. Spații verzi : conf. art. 34 și anexa nr. 6 din RGU. **Cap. II, art. 10.1** din RLU Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini cu flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru instituții publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei;
- pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei;
- pentru construcții de locuințe - minimum 20% din suprafața parcelei.

Întreaga suprafață de teren din parcelă unui obiectiv de cult neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale.

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

Condițiile de amplasare a pomilor în zone strazilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

12.3.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU și **Cap. II, art. 10.2.** din RLU

Elementele ce caracterizează imprejmuirile sunt : elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale de înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

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

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare și conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administrației publice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Se fac următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor:

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, imprejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

12.4. I - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI

12.4.1. Zone și subzone funcționale:

Zona de unități industriale, depozitare cuprinde unitățile de producție de tip industrial, situate pe parcele distincte și alte activități cu caracter industrial și prestări de servicii industriale cuplate cu alte funcțiuni.

12.4.2. Funcțiuni dominante: I - unități industriale și de depozitare: fabrici, ateliere de producție, secții productive, baze de aprovizionare, centre logistice, depozite, alte unități economice – existente sau propuse.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	29
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

12.4.3. Funcțiuni complementare admise:

Pe aceeași parcelă - **IS, P, GC, TE, CR** (administratie, comert, alimentatie publica prestari servicii, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze, colectare deseuri menajere si industriale, functiune ecologica-spatii verzi si de protectie).

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR**12.4.4. Utilizări permise ale terenurilor și construcțiilor:**

Utilizările permise pentru terenuri și construcții sunt **I** și **IS**, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu (AM), precum și alte funcțiuni complementare.

12.4.5. Utilizări permise cu condiții:

În zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - Conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

Funcțiunile economice existente, dispersate în zone de locuit, nu se vor amplifica.

În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnice - edilitare, în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.4.6. Interdicții temporare de construire:

Pe terenurile rezervate pentru unități de tip industrial propuse - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism - PUZ cu regulament sau PUD, care să stabilească: parametrii urbanistici (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată cu funcțiunile industriale, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii), implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.

12.4.7. Interdicții permanente de construire:

În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conf. art. 5.2

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

Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau cu riscuri tehnologice grave.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

12.4.8. Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

12.4.9. Amplasarea față de drumurile publice: conform art. 18 din RGU. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** profilurile transversale stabilite pentru PUZ cu regulament aprobat pentru DJ 711A, DJ 601 A, DC 44, DC 43 A, profilurile tip 2 și tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea împrejmuirilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regula pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

12.4.10. Amplasarea față de aliniament: conform art. 23 din RGU. și criteriilor din art. 6.1 din RLU.

Amplasarea construcțiilor noi pentru cele de tip **I** se va face retras de la aliniament cu minimum 5,0 m, iar pentru instituții publice și servicii, cu minimum 10,0m, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	30
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Pentru exceptii, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ sau PUD, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau din necesități de conservare a specificului privind țesutul și tipologia amplasării construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

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

12.4.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

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

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.4.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

a. 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 astfel :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

12.4.15. Realizarea de rețele edilitare: cant. art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

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

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind iriterzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

12.4.16. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate, aparține de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a orașului.

b. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei. Ca bunuri aparținând proprietății publice, gestionarea acestora se face potrivit legii.

d. Fac excepție de la prevederile **alin.a.**, rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

12.4.17. Parcelarea conform art. 30 din RGU și Cap. II, art. 9 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de tipul I vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolat;

- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);

Noile parcele vor avea suprafața minimă 350 mp și front la stradă de minimum 12 m pentru construcții înșiruite și suprafața minimă de 800 mp cu front la stradă de minimum 20 m, pentru construcții izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico - edilitară

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/ sau unor construcții cu alte destinații decât cele de tipul I se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

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

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru zona centrală se va autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

12.2.20. Procentul de ocupare a terenului conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcelă, utilizați în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	32
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și clădirilor și suprafața terenului considerat:

$POT = SC / ST \times 100$ exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat:

$CUT = SD / ST$, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri întregi ale clădirii**

$Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$, exprimat în unități ;

- **Suprafața terenului (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciara, cu datele sale definitorii
- **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

- **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădirii. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinația I :
- **POT = 50%**
- **CUT = 1,0**
- **Niv. = 2**

Depășirea acestor indici se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării lor.

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

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

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

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte: pentru instituții publice și servicii, necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexa, provizorii sau durabile. Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiunilor private.

12.2.22. Spații verzi : conf. art. 34 și anexa nr. 6 din RGU. **Cap. II. art. 10.1** din RLU Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini cu flori, etc

Suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție a mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru instituții publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei;
- pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei;
- pentru construcții de locuințe - minimum 20% din suprafața parcelei.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcelă obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale.

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	33
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Condițiile de amplasare a pomilor în zone strazilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

12.2.23. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU și Cap. II, art. 10.2. din RLU

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

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare și conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Se fac următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor:

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, imprejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

12.5. A - ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE

GENERALITĂȚI

12.5.1. Zone și subzone funcționale:

Zona cuprinde incintele fermelor de animale din S.C. AGRIVERDE, COOPERATIVA AGRICOLA MUNTENIA, AGROMECA RĂCARI, SAIVAN la Stănești.

12.5.2. Funcțiuni dominante: A – complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.

12.5.3. Funcțiuni complementare admise:

Pe aceeași parcelă - IS, P, GC, TE, CR (administrație, grupuri sociale, prestări servicii pentru agricultură, circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare și neutralizare deseuri menajere și agricole, funcțiunea ecologică-spății verzi aferente și de protecție).

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.5.4. Utilizări permise pentru terenuri și clădiri:

Toate activitățile componente ale funcțiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu (obiective noi, lucrări de modernizare, întreținere, salubritate), precum și alte funcțiuni complementare.

12.5.5. Utilizări permise cu condiții:

În zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor

În zone de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor legale.

În vederea autorizării obiectivelor susceptibile de a exercita acțiuni nocive asupra mediului sau asupra funcțiunilor învecinate, se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) însoțite de Studiu de impact și Autorizație de mediu, în care se vor respecta prescripțiile Ordinului 536 / 97 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanțele de protecție ale zonelor locuite față de activități poluante).

12.5.6. Interdicții temporare de construire:

În situația în care apar solicitări pentru înființarea de activități cu profil agricol până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent, însoțit de Studiul de impact asupra mediului și Acordul de Mediu și / sau Autorizația de Mediu Conform prevederilor Legii nr.137 /1995, anexa 2 (Legea protecției mediului).

Zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile vecine activităților cu profil agricol vor fi conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 1997.

12.5.7. Interdicții permanente de construire:

În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd zone de protecție sanitară (teritorii protejate)

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

12.5.8. Orientarea față de punctele cardinale conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare, specifice funcțiunilor de tip A.

12.5.9. Amplasarea față de drumurile publice conform art. 18 din RGU și Cap. II, art 6.1. din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice, (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție.

Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

În acest context este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor construcții și amenajări:

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul la folosință de tip A;
- Amenajări necesare accesului autovehiculelor și pietonilor în incinte;
- Rețele de utilități tehnologice care aparțin unităților de tip A.

12.5.10. Amplasarea față de aliniament : conf. art. 23 din RGU și art. 6.2. din RLU

Amplasarea construcțiilor destinate activităților din zona A, față de aliniamentul parcelei respective se face ținând cont de următoarele condiții specifice:

- Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/ sau de poluare;

- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activităților respective, cum ar fi parcaje, garaje, etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public;

12.5.11. Amplasarea în interiorul parcelei conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;

- Suprafețele minime pentru amenajarea funcțiunilor auxiliare;

- În zona funcțională A este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția celor de tip IS, complementare funcțiunii de bază; sunt exceptate de la această regulă parcelele amplasate la marginea localității, fără tangenta cu alte zone funcționale.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.5.12. Accese carosabile conf. **art. 25** si **anexa 4** din **RGU** si **art. 7.1**, din **RLU**. Accesul autovehiculelor pe parcele cu destinatia **A** (autoturisme site vehicule de transport), constituit din accesul propriu - zis, platforme de stationare si manevra. va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza. astfel incât sa se evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

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

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

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

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor, direct din spatiul public pietonal.

Accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente ale investitiei de bază, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.5.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare** existente conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Racordarea obiectivelor din zona **A** la rețelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator:

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip do echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravian, precum si racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazut in care aceasta prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru Protectia Mediului.

12.5.15. Realizarea de rețele edilitare conf. **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

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

In absenta sistemului centralizat pentru alimentare cu apa si canalizare, beneficiarii activitatilor de tip **A** vor amenaja sisteme proprii de asigurare cu apa potabila si rezerva pentru incendii, precum si pentru evacuarea apelor uzate, conditie obligatorie la autorizarea constructiilor.

12.5.16. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare conf. **art. 29** din **RGU**

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

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor 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.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică si se administrează potrivit legii.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	36
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) at art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.5.21. Parcelarea

Crearea de parcele noi se poate face prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona **A**.

12.5.22. Inaltimea construcțiilor: conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a construcțiilor (exprimata in metri) se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, conform necesitatilor functionale, cu asigurarea compatibilitatii cu functiunile vecine, daca este cazul.

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

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca aspectul exterior, privind toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul zonei in care se amplaseaza.

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor și suprafata terenului considerat: $POT = SC / ST \times 100$.

In zona functionala **A**, procentul de ocupare a terenului este determinat de respectarea conditiilor de amplasare a construcțiilor conform art. 12.5.8. - 12.5.17. și de necesitatea realizarii pe parcela a spatiilor verzi de protectie; indicatorii de densitate se stabilesc prin studiu de fezabilitate și documentatiile de urbanism ulterioare.

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

12.5.25. Parcaje conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcela din zona **A** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare , gararea și/ sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii, a celor care participa a procesul tehnologic (aprovizionare și desfacere), a celor ale angajatilor și/ sau delegatilor.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare și stationare, diferentiat pe critenii de gabarit, cat și a spatiilor de manevra și acces se face conform normativului P 132 -93, prin PUZ sau PUD.

12.5.26. Spatii verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

Spatiile verzi și plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, gradini de flori, cu rol ornamental și/ sau de protectie.

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

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

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

12.5.27. Imprejuriri conform art. 35 din RGU și art 10.2. din RLU.

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD).

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca și in cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 12.1.23)

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejuririlor:

- imprejuririle spre aliniament vor fi de preferinta transparente și vor avea inaltimea maxima de 2,0 m daca necesitatile functionale și de securitate permit.

- imprejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu inaltimea de cca. 2 m.

- imprejuririle temporare vor fi realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare și protectie a circulatiei.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	37
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

12.6. P – ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT

GENERALITĂȚI

12.6.1. Zone si subzone functionale:

Zona spatii verzi amenajate, sport, cuprinde spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (parcuri, terenuri de sport, plantatii de alinament), cu acces limitat (aferele obiectivelor publice), gradinile locuintelor, spatii verzi cu functii utilitare si ambientale (plantatii de protectie pentru alte functiuni si de-a lungul paraurilor care traverseaza localitatile).

Pe plansa de “ Reglementari urbanistice - Zonificare ”sunt reprezentate spatiile verzi situate pe parcele distincte, celelalte spatii verzi fiind cuprinse in zona functionala dominanta.

12.6.2. Functiuni dominante: agrement, sport, protectie;

12.6.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comert ,alimentatie publica ,echipament tehnico-edilitare, circulatie.

12.6.3.bis. Functiuni interzise: activitati poluante de tip I si A.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.6.4. Utilizari permise:

Pentru fiecare parcela, sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin functiunea principala, activitati de intretinere.

Spatiile plantate prevazute in zona **P** si in celelalte zone functionale sunt minimale si obligatorii.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii:

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

In zona de protectie a monumentelor istorice, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate.

12.6.6. Interdictii temporare de construire:

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUB , pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la:

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise;

Problemele gestionarii spatiilor verzi publice, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie un obiectiv de actiune al Administratiei publice locale.

12.6.7. Interdictii permanente de construire:

Nu se vor autoriza canstructii definitive sau provizorii pe terenurile cu destinatia **P**, in afara celor complementare admise.

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

Pentru constructiile si amenajarile sportive se vor respecta masurile de protectie impotriva insoirii excesive : copertine deasupra gradenelor pentru spectatori. plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminoasa

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axe longitudinale pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 si art. 34 din RGU.

Plantatiile de-a lungul arterelor de circulatie se vor realiza conform art. 10.1. din RLU.

Amplasarea plantatiilor in celelalte zone functionale se va face astfel incat sa nu afecteze zona drumului.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	38
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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

Fata de aliniament amenajarile de spatii verzi se vor realiza in functie de regimul alinierii constructiilor, astfel incat sa nu afecteze functiunile din spatiul public.

12.6.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a plantatiilor se va face tinand seama de:

- tipul de plantatie ce se amplaseaza;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala).

In vecinatatea monumentelor istorice si in zone de protectie a acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivului protejat, fara a pune in pericol stabilitatea constructiei.

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, de protectie impotriva nocivitatilor, la cimitire) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective; in situatiile in care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantatii de protectie pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.6.12. Accese carosabile** conf. art. 25 si anexa 4 din RGU si art 7.1. din RLU.

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **P** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie - intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ, accesul autovehiculelor pe parcelele din zone **P** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

Pentru activitatile complementare admise se vor realiza accese auto separat.

Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urbanism

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

Accesele pietonale in zona functionala **P** se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate. Intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare normelor specifice.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea securitatii prin parcela **P**, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.6.14. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

12.6.15. Realizarea de retele edilitare: conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor 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 Consiliul Local; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

12.6.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare: conf. art. 29 din RGU.

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

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora. Se pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	39
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.6.17. Parcelarea**

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii si amenajari de tip P sau complementare se vor intocmi alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

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

Constructiile din zona functionala **P** (pentru functiuni complementare admise - comert, alimentatie publica) vor avea regimul de inaltime parter.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei.

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

Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecarei functiuni in parte; se va urmari obtinerea unui raport corect intre functiunea dominanta si functiunile complementare admise in zona.

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

12.6.21. Parcaje conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigura prin cumularea numarului necesar pentru fiecare functiune din parcela si se vor amplasa adiacent acceselor carosabile.

Pentru functiunile complementare, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din RGU si Normativului P 132 -93.

Daca conditiile specifice permit, se poate folosi domeniul public pentru parcaje ale functiunilor din zone **P**, fara a afecta circulatia in zona.

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

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

In vecinatatea monumentelor istorice, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a constructiei.

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

Se vor respecta valorile minimale prevazute in Anexa nr 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi atat pentru zone **P**, cat si pentru celelalte zone functionale (articolul spatii verzi din capitalele respective).

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

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul lor de perenitate;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- etapizarea realizarii in functie de asigurarea materialului si echipamentelor;
- posibilitatile de implicare ale Administratiei locale.

12.6.23. Imprejuriri conform art. 35 din RGU si art. 8.2. din RLU.

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

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 12.6.23).

Prezentul Regulament face urmatoarele recomandari de realizare a imprejuririlor:

• Imprejuririle la zonele verzi de tip public se vor realiza din ratiuni de protejare a functiunii si delimitare spre proprietati private.

• Imprejuririle spre aliniament vor fi de preferinta transparente, realizate din gard viu, de inaltime mica;

• De regula, nu se vor admite imprejuriri intre functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu si vor avea inaltime mica care sa nu stânjeneasca vederea (0,60 m.- 0,80 m.).

12.7. – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

GENERALITĂȚI

12.7.1. Zone si subzone functionale:

Zona de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la îmbunătățirea condițiilor de igienă, salubritate a localităților si cimitirele.

12.7.2. Functiuni dominante – cimitire comunale si parohiale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat, in resedinta de comuna.

12.7.3. Functiuni complementare admise:

Pc aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica - spatii verzi aferente si de protectie.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

12.7.4. Utilizari permise:

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii:

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

Realizarea platformei de depozitare si neutralizare a deseurilor este conditionata de existenta unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice si de impact asupra mediului) insotite de acordurile si avizele conforme ale organismelor abilitate.

12.7.6. Interdictii temporare de construire:

Până la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) cu avizele conforme ale organismelor abilitate.

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament.

12.7.7. Interdictii permanente de construire:

In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu utilitati, a celor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.7.8. Amplasarea fata de drumurile publice conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, conform Ordinului nr. 43 - 50 ale Ministrului Transporturilor.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice (zona care cuprinde zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si respectarea normelor tehnice de Constructie si exploatare.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea amenajarilor destinate activitatilor de gospodarie comunala, fata de aliniamentul parcelei respective, se va face tinand cont de urmatoarele conditii specifice:

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si/ sau de poluare;

• Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de gospodarie comunală, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

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

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare activității proprii (rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

• Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;

• Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare;

• În zona funcțională GC este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația GC (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din accesul propriu - zis, platforme de staționare și manevra, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului, mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.

Accesele carosabile spre zona platformelor de depozitare și neutralizare a deșeurilor vor fi amenajate astfel încât să fie utilizabile pe toată durata de exploatare a deponiei, cât și după închiderea acestora pentru aplicarea măsurilor de acoperire, recultivare și întreținere ulterioară.

12.7.17. Accese pietonale: conform art. 26 din RGU.

Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația GC se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la a parcelă cu destinația GC.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.6.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente conf art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona GC la rețele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor:

• În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte, avizate și aprobate conform legii.

• În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețele tehnico-edilitare existente.

• Rețelele edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

• Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

12.7.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare: conform art. 28 din RGU. Realizarea extinderilor sau merizilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor de la autoritățile administrației publice de specialitate, precum și de la regiile de specialitate.

12.7.20. Proprietatea publică asupra rețetelor edilitare: conf. art. 29 din RGU. Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunei, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	42
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Fac exceptie de la prevedeniile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. Parcelarea

Crearea de parcele noi pentru functiuni de tip **GC** se face pe baza documentatiilor de urbanism ulterioare (PUZ cu regulament).

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

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** (baza de salubritate, constructii pentru paza incintelor) este de 4,00 m la cornisa (parter).

12.7.23. Aspectul exterior al constructiilor: conform **art. 32** din RGU. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul zonei.

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

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este influentat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor.

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

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

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura pentru fiecare tip de activitate ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor Normativului P 132-93.

La cimitire pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala, fara a afecta circulatia in zona.

12.7.26. Spatii verzi conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

Pe parcelele din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor supratete plantate, cu rol decorativ si cu rol de protectie a zonelor invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei - la cimitire si la depozitul de deseuri).

12.7.27. Imprejmuiri conform **art. 35** din RGU.

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

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

Criteriile principale pentru stabilirea elementelor functionale si formale (inaltime, materiale transparente sau opace, numar accese, etc.) ale imprejmuirilor in zona **GC** sunt:

- necesitatile functionale si de securitate ale obiectivului;
- obstructionarea legaturilor vizuale cu zonele functionale vecine (imprejmuiri opace la cimitire / depozitul de deseuri, cu înăltimea de cca. 2,0 m.);
- prevederi legale specifice.

Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

12.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

GENERALITĂȚI

12.8.1. Tipurile de subzone functionale:

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

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	43
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

12.8.2. Funcțiunea dominantă a zonei cuprinde:

- a. Tratarea și funizarea apei potabile.
- b. Epurarea și evacuarea apelor uzate.
- c. Transformarea și distribuția energiei electrice.
- d. Transformarea și distribuția gazului metan.
- e. Reteaua de telefonie
- f. Reteaua de CATV

12.8.3. Funcțiunile complementare admise:

Pentru construcții de la art. 12.8.1.1. activități complementare funcțiunii de bază (birouri, grup social, etc.).

12.8.3.bis. Funcțiunile interzise.

În zona sunt interzise toate celelalte funcțiuni cu excepția celor menționate la art. 12.8.3.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR**12.8.4. Utilizări permise:**

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

12.8.5. Utilizări permise cu condiții:

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

12.8.6. Interdicții temporare de construire:

12.8.6.1. Tipurile de construcții de la art. 12.8.1.1. se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulament.

12.8.6.2. Tipurile de construcții de la art. 12.6.1.2. se vor supune regulilor PUZ aprobat, iar suprafața zonei studiate se stabilește de către Consiliul Local în raport cu complexitatea funcțiunilor pentru care se realizează echiparea.

12.8.7. Interdicții permanente de construire:

În zone de servitute pentru protecția căilor de comunicație și alte lucrări de infrastructură, conform art. 5.2 Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****12.8.8. Amplasarea față de drumurile publice:** conform art. 18 din RGU și art. 6.1. din RLU.

Construcțiile de la pct. 12.8.1.1. se vor autoriza în conformitate cu actele normative în vigoare pentru fiecare tip de rețea, cu respectarea reglementărilor stabilite pentru construcțiile industriale.

La amplasarea lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații de la pct. 12.8.1.2., se vor respecta următoarele condiții din Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor:

a. Condițiile de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor din localitățile urbane și rurale (Cap. 3);

b. Condițiile de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona strazilor din localitățile urbane și rurale (Cap. 4);

În zona drumurilor publice (zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

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

Amplasarea constructiilor de la pct. 12.8.1.1. se va face fara afectarea domeniului public si fara a crea servituti parcelor vecine (preluarea riscurilor tehnologice in parcela proprie).

Amplasarea lucrarilor de la pct. 12.8.1.2. se va face in urmatoarele conditii specifice:

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor, inclusiv rezerva de dezvoltare;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si/sau de poluare;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de baza, cum ar fi parcaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

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

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

- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti parcelor vecine. Prin exceptie (exemplu: sursele de apa propuse), daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Suprafete minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **TE** (subzona 12.8.1.1) este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulamentul PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.8.16. Accese carosabile:** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

Pentru subzona functionala 12.8.1.1 accesul va fi stabilit prin PUZ cu regulamentul, conform necesitatilor functionale specifice, obligatoriu direct din spatiul carosabil public.

Pentru subzona 12.8.1.2., accesul conform reglementarilor cu privire la proprietatea publica asupra retelor edilitare.

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

12.8.17. Accese pietonale: conform art. 26 din RGU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil.

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

Pentru subzona 12.8.1.2. accesul conform reglementarilor cu privire la proprietatea publica asupra retelor edilitare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.8.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU.

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	45
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610).

In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate in zona sa racordeze constructia.

Racordarea la retelele tehnic-edilitare existente se va face in felul urmator:

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament în parte avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din intravilan. precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.

Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru rețelele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autorității pentru protectia mediului.

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare conform art. 28 din RGU.

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

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe proprietate private a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevedenilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice. Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regulile de specialitate (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

Cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

12.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU.

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

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de ape, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei specializate.

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.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de a prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice aflate in serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privata in momentul in care sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	46
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.8.21. Parcelarea:** conform art. 30 din RGU.

Parcelatele nou create pentru ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

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

Inaltimea maxima a constructiilor din subzona 12.8.1.1. se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, avand in vedere asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva (si pentru constructiile invecinate, in situatia amplasarii in localitate).

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

In zona functionala **TE**, procentul de ocupare a terenului este influentat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 12.8.9. - 12.8.17., de necesitatea amplasarii pe parcela a functiunilor complementare si a spatiilor verzi.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii**12.8.25. Parcaje:** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcela din subzona 12.8.1.1. este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participa la procesul tehnologic, ale angajatilor si / sau delegatilor.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare si stationare, diferentiat pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se face conform Normativului P 132 - 93.

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

Pe fiecare parcela din subzona 12.8.1.1. este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

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

12.8.27. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor se va face in cadrul altei documentatii de urbanism sau in cadrul PAC, cu respectarea conditiilor impuse la art. 12.4.27.,; criteriul principal de alegere a solutiilor este siguranta în exploatare a instalatiilor.

12.9. CR- ZONA PENTRU CIRCULATIA RUTIERA SI AMENAJARILE AFERENTE**GENERALITĂȚI****12.9.1. Zone si subzone functionale** (In acest capitol, zona **CR** este tratata ca parcela):

Zone pentru circulatie cu subzonele:

- circulatie rutiera si amenajari aferente;
- circulatie pietonala si amenajari aferente ;

12.9.2. Functiuni dominante:

Zona cailor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de marfuri si calatori , parcare si stationare autovehicule, accese auto si pietonale la toate obiectivele.

12.9.3. Functiuni complementare admise:

In zona **CR** sunt admise: alimentarea cu energie electrica (retea de transport si iluminat stradal), activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala si orice alta activitate admisa de normele tehnice specifice si legislatia in vigoara.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR**12.9.4. Utilizari permise:**

In zona **CR** - toate lucrarile aferente drumurilor publice sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	47
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Lucrari privind platforma carosabila, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin, constructii de aparare si consolidare, trotuare, poduri, alte lucrari de artă din zona drumului, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, alte constructii, amenajari si instalatii destinate exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.9.5. Utilizări permise cu conditii:

În zona monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în art. 47. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute în avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței și Ministerului Culturii).

În zona de protecție a drumurilor publice, toate constructiile și amenajările, cu condiția respectării prescriptiilor tehnice și reglementărilor urbanistice, în condițiile stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare.

În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zone de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale.

12.9.6. Interdicții teniporare de construire:

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor strazi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specifice.

12.9.7. Interdicții permanente de construire:

În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, conform art. 5.2.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă amplasarea de constructii sau instalatii care ar periclita buna desfășurare a traficului, siguranța circulației.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.9.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU și **art. 6** din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr. 43 /1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de Ministrul Transporturilor și indicate la art. 2 din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție.

La proiectarea intervențiilor asupra strazilor, se va ține seama de categoria funcțională (străzi principale, străzi secundare), de clasă tehnică, de profilurile transversale ale strazilor, stabilite conform anexei la Ordinul nr 50/1998 al Ministrului Transporturilor.

Profilurile transversale minime:

- la străzi principale: profil tip 1 pentru DJ 701, DC 41, DC 42 și DC 53; se va stabili prin PUZ cu regulament aprobat pe baza necesităților de dezvoltare pentru DJ și DC, corelate cu prospectul existent; profil tip 2 la alte strazi principale din localitățile comunei;

- la strazi secundare: profil tip 3.

Profil tip 1: lățimea părții carosabile de 7,0 m, acostamente, sant, trotuar, zona verde, conform PUZ cu regulament aprobat.

Profil tip 2 : zona străzii are lățimea minimă de 11,0 m, lățimea părții carosabile de 6,0 0 m, acostamente, sant, trotuar, zona verde.

Profil tip 3 : zona străzii are lățimea minimă de 9,0 m, lățimea părții carosabile de 5,50 m, acostamente, sant, trotuar.

Adaptarea acestor tipuri de profiluri la lățimea existentă a drumurilor se va face prin modificarea spațiilor verzi, laterale, dar fără a se diminua lățimea spațiului public existent.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	48
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurându-se latimea minima pentru trotuar.

Amenajarea intersectiilor principale marcate pe planșă se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara.

Amplasarea si realizarea podetelor de acces la loturi nu va micsora capacitatea rigolelor si santurilor; acestea vor fi permanent intretinute in vederea evitarii pericolului de inundare a zonei drumului.

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

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala (carosabila si pietonala) se va face spre interiorul parcelei subzonei respective (zona **CR** este tratată ca o parcelă) ; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate în zona drumului.

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

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajarilor necesare circulatiei si a lucrarilor pentru functiuni complementare admise se va face fara a afecta parcelele vecine cu alte functiuni (indiferent de proprietar).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile noi, strazi noi, în zona **CR** (considerata ca o parcela) se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat, cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

12.9.17. Accese pietonale conform art. 26 din RGU.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Autorizarea executării constructiilor este conditionată de posibilitatite de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente, cu obtinerea acordurilor si avizelor de la autoritatile care gestioneaza drumurile publice.

Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate în spatiul public din intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.

12.9.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare: conform art. 28 din RGU.

În zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

În cazurile în care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico-edilitare pe terenuri aparținând domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

12.9.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare conf. art. 29 din RGU.

Parcelele pe care sunt amplasate amenajarile din zona **CR** sunt proprietate publica, în consecinta si retelele tehnico - edilitare sunt proprietate publica

Retelele de alimentare cu energie electrica, tefecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Lucrările de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar si se executa în urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	49
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețefelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele publice până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective, finanțate în totalitate de către investitor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.9.21. Parcelarea conform art. 30 din RGU.

Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării de drumuri publice se va întocmi PUZ cu regulament aferent, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea CR și profiluri transversale corespunzătoare propuse.

12.9.24. Procentul de ocupare a terenului conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zona funcțională CR, procentul de ocupare a terenului este determinat de necesitatea realizării echilibrului între funcțiunea de bază și funcțiunile complementare; funcțiunea de bază se va proiecta și realiza conform normelor tehnice în vigoare, continuate în Ordinele nr. 45 – 50 /1998 ale Ministrului Transporturilor.

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

12.9.25. Parcaje conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

În zona CR pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea circulației carosabile și pietonale.

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

Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic; PUZ cu regulament aferent și alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate în fiecare subzonă (circulație carosabilă, circulație pietonală).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

La amplasarea spațiilor verzi în zona drumurilor publice se va ține seama de următoarele condiționări ale legislației în vigoare (Ordinul nr.47 /1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5):

- Ampalarea pomilor în localități se va face cu acordul administratorului drumului public.
- Plantatiile 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.
- Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceleiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanei arborilor:
 - categoria strazii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15,0 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20,0 m;
 - categoria strazii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10,0 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 15,0 m
- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora
- Latimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantației, va fi:
 - pentru plantații de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
 - pentru plantații de arbusti minimum 0,75 - 100 m
 - pentru gazon de flori minimum 0,75 - 1,00 m
- Plantarea arborilor se permite și în ochiuri patrulate amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00mx1,00m, sau circular, cu Ø de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat;
- Se interzice plantarea de arbori și arbusti pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbusti, trebuie să fie de minimum 1,0 m;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	50
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă si la traversările pentru pietoni;
- Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere;
- Curatarea plantatiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, pastrându-se forma de bază respectivă;

12.9.27. Imprejmuiri conform art. 35 din RGU.

Imprejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranta circulatiei, securitatea activitatilor din zona, în urma PUZ cu regulament aferent sau PUD, si vor avea o conformare diferita de imprejmuirile parcelor private:

- inaltime mica (0,60 m - 1,00 m),
- structuri transparente sau gard viu, etc.

V. PREVEDERI LA NIVEL DE U.T.R.

13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Au fost constituite 16 unități teritoriale de referință la nivelul întregii comune, distribuite în teritoriu astfel:

- UTR nr. 1 – ORAȘ RĂCARI – ZONA CENTRALĂ
- UTR nr. 2 – ORAȘ RĂCARI – ZONA REZIDENȚIALĂ (EST)
- UTR nr. 3 – ORAȘ RĂCARI – ZONA REZIDENȚIALĂ (SUD)
- UTR nr. 4 – ORAȘ RĂCARI – ZONA REZIDENȚIALĂ (NORD – VEST)
- UTR nr. 5 – ORAȘ RĂCARI – ZONA INDUSTRIALĂ RACARI-GHERGAN
- UTR nr. 6 – SAT GHERGANI – ZONA CENTRALĂ
- UTR nr. 7 – SAT GHERGANI – ZONA REZIDENȚIALĂ (EST)
- UTR nr. 8 – SAT GHERGANI – ZONA REZIDENȚIALĂ (VEST)
- UTR nr. 9 – SAT MAVRODIN – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 10-SAT MAVROIN –ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE
- UTR nr. 11 – SAT COLACU – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 12 – SAT SĂBIEȘTI – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 13 – SAT STĂNEȘTI – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 14 – SAT BĂLĂNEȘTI – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 15 – SAT GHIMPAȚI – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 16 – CARTIER NOU – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR nr. 17 – TRUPURI IN INTRAVILAN IZOLATE

13.1. UTR NR. 1 – ORAȘ RĂCARI – ZONA CENTRALĂ

Se situează de o parte si de alta a Drumului National 71 (pâna la limitele incintelor prioncipalelor dotari), de la limita UTR nr. 4 , pâna la limita est a incintei bisericii.

13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.**

13.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS-** zona pentru institutii publice si de interes general;

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip **A** in incintele existente;

- Activitati de tip **P** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip **GC** – cimitir, statie de epurare a apelor uzate, statie de hidrofoare;

- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona drumului principal DN 71 ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- În zona de protecție a monumentelor;
- În zona drumului DN 71 până la realizarea documentației cu PUZ aferent;
- În zona funcțională I;
- În zona funcțională A;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN 71 se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament ;

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

13.1.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.

- drumurile pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală a orașului;

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

- Nu se va autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

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

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

13.1.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DN și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de tip **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.1.11. IMPREJMUIRI

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

13.2. UTR NR. 2 – ORAȘ RĂCARI – ZONA REZIDENȚIALĂ (EST)

Se află de o parte și de alta a DC 43 A, care face legătura între zona centrală a orașului Răcari și satul Ghimpați, de la limita zonei centrale până la limita intravilanului orașului Răcari și până la D.N. 71 la limita de sud-vest.

13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, I, A, CR.**

13.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	52
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- L – locuire

13.2.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală și la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Funcțiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona de protecție a albiei minore a pârâurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului comunal 43A;

13.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- În zona de protecție a monumentelor;
- În zona funcțională **I**;
- În zone funcțională **A**;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.2.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DC 43A se va face pe alinierea stabilită, sau prin PUZ cu regulament;
- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.2.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite: avize de la administrație.
- drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

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

13.2.9. PARCELARE/ ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.2.10. SPATII VERZI

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

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

13.2.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.3. UTR NR. 3 – ORAȘ RĂCĂRI – ZONA REZIDENȚIALĂ (SUD)

Se afla situata in partea de sud ,fiind limitata la nord de UTR nr. 1 si D.N. 71 pâna la iesirea spre Bucuresti si UTR nr. 4 spre nord-vest si limita intravilanului pe restul directiilor

13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- L, I, P, A, CR.

13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L - locuire

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locale site nivel de cartier (comert)
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip **A** in incintele existente;

- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia locuire si functiuni complementare.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

- Zona de protectie a drumului judetean 601A;

13.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ)

- In zone de protectie a monumentelor;

- In zona functionala **I**;

- In zone functionala **A**;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 601A se va face pe alinierea stabilita sau prin PUZ cu regulament ;

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

13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

• drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

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

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

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

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

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

13.3.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	54
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de tip **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.3.11. IMPREJMUIRI

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

13.4. UTR NR. 4 – ORAȘ RĂCARI – ZONA REZIDENȚIALĂ (NORD-VEST)

Se află la limita dintre UTR 1, UTR nr. 2 și UTR nr. 3 (în partea de sud-est) și cea cu comuna Contesti (în partea de nord-vest).

13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, I, P, A, CR.**

13.4.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **L** - locuire

13.4.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locale site nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat;

- Activități de tip **A** în incintele existente;

- Funcțiunea **CR**: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația locuire și funcțiuni complementare.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protecție ale monumentelor;

- Zona de protecție a albiei minore a pârâurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

- Zona de protecție a drumului județean 601A;

13.4.5. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ) :

- În zone de protecție a monumentelor;

- În zona funcțională **I**;

- În zona funcțională **A**;

- În zone nestructurate urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DC43A se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament ;

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

13.4.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.

- avizele administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

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

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

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** și **A** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.4.9. PARCELARE/ÎNĂLTIREA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	55
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

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

13.4.10. SPATII VERZI

- Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de tip **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.4.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC în zonele de autorizare directă) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.5. UTR NR. 5 – ORAȘ RĂCARI – ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE RĂCARI-GHERGANI

Se afla la limita dintre UTR nr. 4,6,7,8 (în partea de sud), calea ferată (în partea de nord)

13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **I, A, GC, TE, CR.**

13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:

- **I** - zona pentru unități industriale, de depozitare și transport;

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activități de tip **P** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR**: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii și funcțiuni complementare.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona drumurilor principale DJ și DN;
- Zona de protecție a albiei minore a pârâurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- În zona drumurilor principale DN71 și DJ 601A;
- În zona funcțională **I**;
- În zona funcțională **A**;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.5.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ și DN se va face pe alinierea stabilită sau prin PUZ cu regulament.
- În restul zonei se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.5.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite: avize de la administrație.

- drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	56
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă, în sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apă din puțuri de mare sau medie adâncime, fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

- Nu se vor autoriza activități de tip I și A până la rezolvarea completă a problemelor legate de resursele de apă pentru incendii și cele legate de canalizare;

13.5.9. PARCELARE / ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.5.10. SPAȚII VERZI

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

- de aliniament la DJ și DN;

- de protecție în incintele cu activități de tip GC (cimitire), I, A și TE;

- decorativ în incintele de tip IS și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.5.11. ÎMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC în zonele de autorizare directă) cu respectarea articolului 10.2. din RLU

13.6. UTR NR. 6 – SATUL GHERGANI – ZONA CENTRALĂ

Se afla situată de o parte și alta a DJ 711A limitată de la intersecția cu DN 71 până la calea ferată

13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE:

- IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.

13.6.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **IS** - zona pentru instituții publice și servicii de interes general;

13.6.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat;

- Activități de tip A în incintele existente;

- Activități de tip P cu rol de sport, agrement, protecție;

- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea CR: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

13.6.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- Zonele de protecție ale monumentelor;

- Zona drumurilor principale DJ și DN;

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.6.5. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;

- În zone de protecție a monumentelor;

- În zona drumurilor principale DN71 și DJ711A;

- În zona funcțională I;

- În zona funcțională A;

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	57
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

13.6.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DN se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament.

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

13.6.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

• avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

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

- Până la realizarea rețelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

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

- Nu se vor autoriza activitati de tip I si A până la rezolvarea completa a problemelor legate de resursele de apa pentru incendii si cele legate de canalizare;

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

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

13.6.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ si DN;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);

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

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

13.6.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.7. UTR NR. 7 – SATUL GHERGANI – ZONA REZIDENȚIALĂ (EST)

Se desfasoara in lungul drumului D.N. 71 de la UTR nr. 6 la vest, până la limita de intravilan pe celelalte directii

13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.**

13.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS** - zona pentru institutii publice si servicii de interes general;

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip **A** in incintele existente;

- Activitati de tip **P** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati **TE** pentru îmbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru institutii publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona drumurilor principale DJ si DN;

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	58
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

13.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- În zone de protecție a monumentelor;
- În zona drumurilor principale DN71 și DJ711A;
- În zona funcțională I;
- În zona funcțională A;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.7.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ și DN se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament.

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

13.7.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

- avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

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

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

- Nu se vor autoriza activități de tip I și A până la rezolvarea completă a problemelor legate de resursele de apă pentru incendii și cele legate de canalizare;

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

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

13.7.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ și DN;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de tip **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.7.11. IMPREJMUIRI

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

13.8. UTR NR. 8 – SATUL GHERGANI – ZONA REZIDENȚIALĂ (VEST)

Se afla la limita dintre UTR 6 (la sud), intravilanul existent al satului Ghergani (la N- E), și UTR 10 la N-V.

13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE:

- **IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.**

13.8.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **IS** - zona pentru instituții publice și servicii de interes general;

13.8.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** nepoluante, cu puține transporturi, integrate în funcțiunea de bază, sau izolate;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activități de tip **P** cu rol de sport, agrement, protecție;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	59
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

13.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona drumurilor principale DJ și DN;
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- În zone de protecție a monumentelor;
- În zona drumurilor principale DN71 și DJ711A;
- În zona funcțională I;
- În zona funcțională A;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.8.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ și DN se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament.
- În restul zonei se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.7.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

- avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

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

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

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

- Nu se vor autoriza activități de tip I și A până la rezolvarea completă a problemelor legate de resursele de apă pentru incendii și cele legate de canalizare;

13.8.9. PARCELARE / ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.8.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ și DN;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de tip **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

13.8.11. ÎMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC în zonele de autorizare directă) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.9. UTR NR. 9 – SATUL MAVRODIN-ZONA REZIDENTIALĂ

Se întinde în lungul drumurilor DJ 711A și DC 48, fiind limitată la sud de UTR nr. 10 și calea ferată și de limitele intravilanului pe celelalte direcții

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	60
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

13.9.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.

13.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA

- L - locuire si functiuni complementare;

13.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip A in incintele existente;

- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip GC – cimitir;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravitan, cu destinatia tocuire si functiuni complementare.

13.9.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie sanitara a cimitirului;

- Zona drumurilor principale DJ si DC;

- Zona de protectie a albiei minore a parauritor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.9.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrala in ansamblu;

- In zone de protectie a monumentelor;

- In zona drumurilor principale DJ si DC;

- In zona functionala I;

- In zone functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala flu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.9.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DC se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament

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

13.9.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

- drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

13.9.9. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

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

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

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

13.9.11. SPATII VERZI

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	61
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.9.12. IMPREJMUIRI

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

13.10. UTR NR. 10 – ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE MAVRODIN

Se afla la limita dintre UTR nr. 9 (în partea de nord si est), calea ferată (în partea de sud) si limita de intravilan la vest

13.10.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- I, A, GC, TE, CR.

13.10.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:

- I - zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport;

13.10.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;

- Activitati de tip A in incintele existente;

- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii si functiuni complementare.

13.10.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona drumurilor principale DJ ;

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.10.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona drumurilor principale DJ 711A;

- In zona functionala I;

- In zona functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.10.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilita sau prin PUZ cu regulament.

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

13.10.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

• drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

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

- Până la realizarea rețelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apă din puțuri de mare sau medie adâncime, fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

- Nu se vor autoriza activități de tip I si A până la rezolvarea completă a problemelor legate de resursele de apă pentru incendii si cele legate de canalizare;

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

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

13.10.10. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ ;

- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;

- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;

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

13.10.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU

13.11. UTR NR. 11 – SATUL COLACU-ZONA REZIDENTIALA

13.11.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE: IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.

13.11.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA

L - locuire si functiuni complementare;

13.11.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip A in incintele existente;

- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip GC – cimitir;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia locuire si functiuni complementare.

13.11.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie sanitara a cimitirului;

- Zona drumurilor principale DJ 711A si DC;

- Zona de protectie a albiei minore a parauritor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.11.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrala in ansamblu;

- In zone de protectie a monumentelor;

- In zona drumurilor principale DJ 711A si DC;

- In zona functionala I;

- In zona functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.11.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	63
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 711Asi DC 44 se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament

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

13.11.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite: avize de la administrație.

• drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

13.11.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

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

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

- Nu se va autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.11.10.- PARCELARE / ÎNĂLTIREA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.11.11. SPAȚII VERZI

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

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip GC (cimitire), I, A și TE;

- decorativ în incintele de tip IS și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.11.12. ÎMPREJMUIRI

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

13.12. UTR NR. 12 – SATUL SĂBIEȘTI-ZONA REZIDENTIALĂ

13.12.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE: IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.

13.12.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

L - locuire și funcțiuni complementare;

13.12.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activități de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat;

- Activități de tip A în incintele existente;

- Activități de tip P cu rol de sport, agrement, protecție;

- Activități de tip GC – cimitir;

- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea CR: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația locuire și funcțiuni complementare.

13.12.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zonele de protecție ale monumentelor;

- Zona de protecție sanitară a cimitirului;

- Zona drumurilor principale DJ și DC;

- Zona de protecție a albiei minore a parauritor care traversează localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	64
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

13.12.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zone centrala in ansamblu;
- In zone de protectie a monumentelor;
- In zona drumurilor principale DJ si DC;
- In zona functionala I;
- In zone functionala A;
- In zone nestructurata urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala flu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.12.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DC se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament

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

13.12.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

- drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

13.12.9. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

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

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

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

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

13.12.11. SPATII VERZI

- Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.12.12. IMPREJMUIRI

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

13.13. UTR NR. 13 – SATUL STĂNEȘTI-ZONA REZIDENTIALA**13.13.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE: IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.****13.13.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA**

- L - locuire si functiuni complementare;

13.13.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati de tip A in incintele existente;
- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip GC – cimitir;

- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea CR: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația tocuire și funcțiuni complementare.

13.13.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona de protecție sanitară a cimitirului;
- Zona drumurilor principale DJ și DC;
- Zona de protecție a albiei minore a parauritor care traversează localitatea, conform Legii apelor 107/1996.
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.13.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrală în ansamblu;
- În zone de protecție a monumentelor;
- În zona drumurilor principale DJ și DC;
- În zona funcțională I;
- În zona funcțională A;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcției.

5.13.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ și DC se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament

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

13.13.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesul la carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite: avize de la administrație.
- drumurilor pentru accesul la instituții publice și zone noi lotizate;

13.13.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE**REALIZAREA DE REțele TEHNICO - EDILITARE**

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

13.13.10.- PARCELARE / ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.13.11. SPATII VERZI

- Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip GC (cimitire), I, A și TE;
- decorativ în incintele de tip IS și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

13.13.12. ÎMPREJMUIRI

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

13.14. UTR NR. 14 – SATUL BĂLĂNEȘTI-ZONA REZIDENTIALA**13.14.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:** IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.**13.14.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA**

L - locuire si functiuni complementare;

13.14.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip A in incintele existente;

- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip GC – cimitir;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia tocuire si functiuni complementare.

13.14.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie sanitara a cimitirului;

- Zona drumurilor principale DJ si DC;

- Zona de protectie a albiei minore a parauritor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.14.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrala in ansamblu;

- In zone de protectie a monumentelor;

- In zona drumurilor principale DJ si DC;

- In zona functionala I;

- In zone functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala flua are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.14.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DC se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament

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

13.14.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

• drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

13.14.9. RACORDAREA LA REELE TEHNICO – EDILITARE**REALIZAREA DE REELE TEHNICO - EDILITARE**

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

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

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

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

13.14.11. SPATII VERZI

Proiectant general:

S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste

Proiectant de specialitate:

S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa

67

- Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.14.12. IMPREJMUIRI

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

13.15. UTR NR. 15 – SATUL GHIMPAȚI-ZONA REZIDENTIALA**13.15.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:** IS, L, I, A, P, GC, TE, CR.**13.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA**

L - locuire si functiuni complementare;

13.15.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locale site nivel de sat component;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati de tip A in incintele existente;
- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip GC – cimitir;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia locuire si functiuni complementare.

13.15.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zona de protectie sanitara a cimitirului;
- Zona drumurilor principale DJ si DC;
- Zona de protectie a albiei minore a parauritor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor 107/1996.
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.15.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zone centrale in ansamblu;
- In zone de protectie a monumentelor;
- In zona drumurilor principale: DC;
- In zona functionala I;
- In zona functionala A;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.15.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DC se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament

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

13.15.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

- drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

**13.15.9. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	68
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

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

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

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

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

13.15.11. SPATII VERZI

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

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;

- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;

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

13.15.12. IMPREJMUIRI

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

13.16. UTR NR. 16 – CARTIER NOU -ZONA REZIDENTIALA

13.16.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE: L, P, A, TE, CR.

13.16.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA

L - locuire si functiuni complementare;

13.16.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;

- Activitati de tip A in incintele existente;

- Activitati de tip P cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CR: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia locuire si functiuni complementare.

13.16.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie sanitara a cimitirului;

- Zona drumurilor principale DJ si DC;

- Zona de protectie a albiei minore a parauritor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.16.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrala in ansamblu;

- In zone de protectie a monumentelor;

- In zona drumurilor principale: DC;

- In zona functionala I;

- In zona functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcției.

13.16.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ și DC se va face pe alinierea stabilită prin PUZ cu regulament.

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

13.16.8. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite: avize de la administrație.

• drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate;

13.16.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

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

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

- Nu se va autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.16.10.- PARCELARE / ÎNĂLTIREA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

13.16.11. SPAȚII VERZI

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

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip GC (cimitire), I, A și TE;

- decorativ în incintele de tip IS și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

13.16.12. ÎMPREJMUIRI

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

13.17. UTR NR. 17 – TRUPURI ÎN INTRAVILAN IZOLATE

13.17.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE: L, P, A, TE, CR.

13.17.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

L - locuire și funcțiuni complementare;

13.17.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activități de tip A în incintele existente;

- Activități de tip P cu rol de sport, agrement, protecție;

- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea CR: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația locuire și funcțiuni complementare.

13.17.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zonele de protecție ale monumentelor;

- Zona drumurilor principale DJ și DC;

- Zona de protecție a albiei minore a parauritor care traversează localitatea, conform Legii apelor 107/1996.

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

Proiectant general:	S.C. "BLOM ROMÂNIA" s.r.l. Târgoviste	70
Proiectant de specialitate:	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	

13.17.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zone centrala in ansamblu;
- In zone de protectie a monumentelor;
- In zona drumurilor principale: DC;
- In zona functionala I;
- In zone functionala A;
- In zone nestructurata urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.17.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DC se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament

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

13.17.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

- drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate;

13.17.9. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

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

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

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

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

13.17.11. SPATII VERZI

- Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.17.12. IMPREJMUIRI

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

INTOCMIT
Arh.urb. Nitescu Mircea

