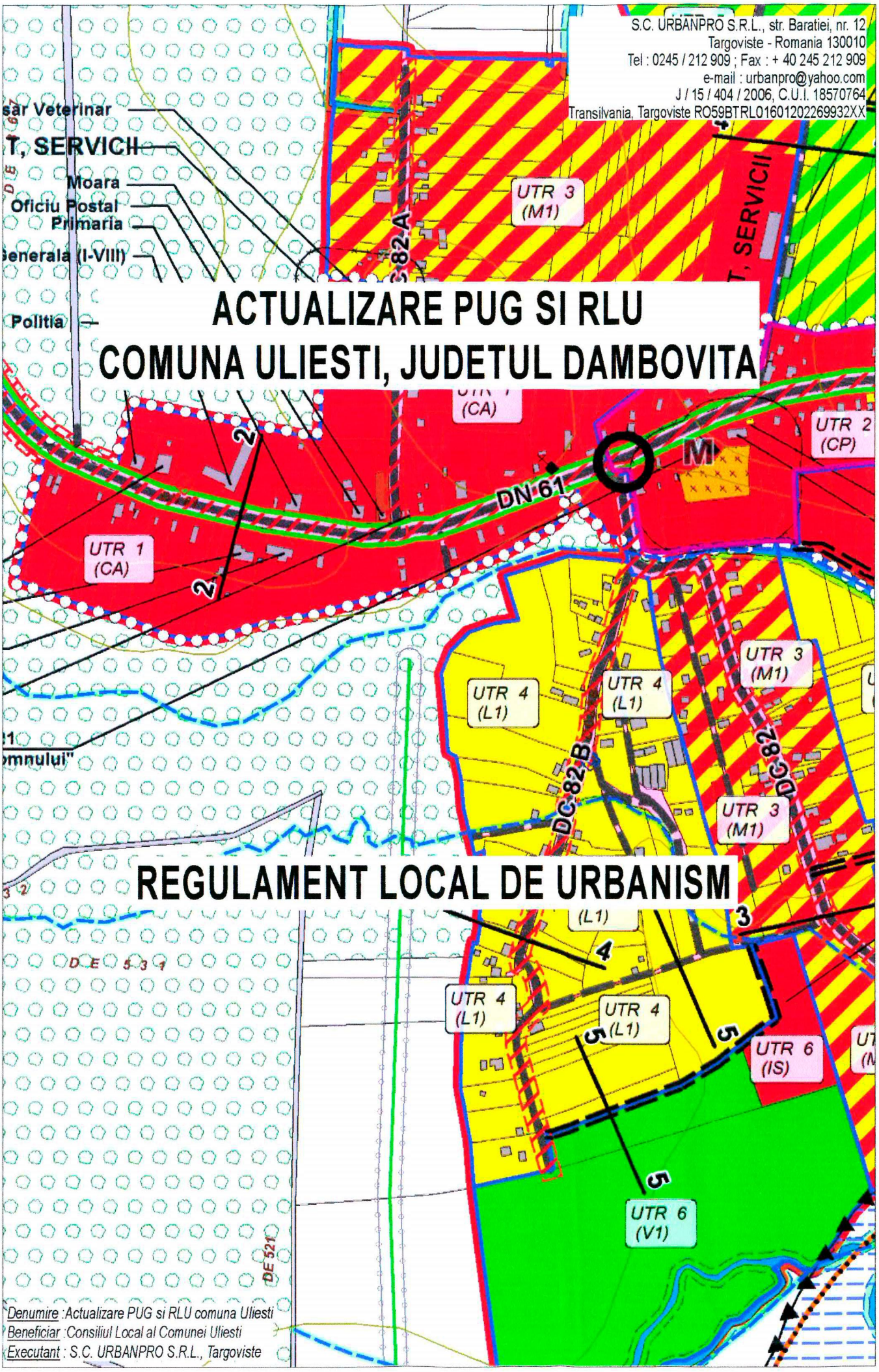
S.C. URBANPRO S.R.L., str. Baratiei, nr. 12
Targoviste - Romania 130010
Tel : 0245 / 212 909 ; Fax : + 40 245 212 909
e-mail : urbanpro@yahoo.com
J / 15 / 404 / 2006, C.U.I. 18570764
Transilvania, Targoviste RO59BTRL01601202269932XX



ACTUALIZARE PUG SI RLU
COMUNA ULIESTI, JUDETUL DAMBOVITA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire :Actualizare PUG si RLU comuna Uliesti
Beneficiar :Consiliul Local al Comunei Uliesti
Executant : S.C. URBANPRO S.R.L., Targoviste

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG COMUNA ULIESTI – ACTUALIZARE

CONTINUTUL RLUCU

PIESE SCRISE

FILA DE CAPAT, COLECTIV DE ELABORARE

CONTINUTUL LUCRARII :

I PRESCVRIPTII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICAREA TERITORIULUI

IV PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

ANEXE :

A. CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO – EDILITARE SI SERVITUTIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR
B. SCHEMA UTR-uri, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (Planse 1 – 42)

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 2 [illegible] 2012
Arhitect-sef,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG COMUNA ULIESTI – ACTUALIZARE

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI:

CAP.1	PRESCRIPTII GENERALE	Pag.
1.1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	2 - 3
1.2	BAZA LEGALA	3 - 4
1.3.	DOMENIUL DE APLICARE	4 – 5

CAP.2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	Pag.
2.1.	REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	5 – 9
2.2	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	9 – 12
2.3.	REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12 – 16
2.4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	16 – 18
2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	18 – 21
2.6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	21 – 23
2.7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	23 - 25

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	Pag.
3.1.	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	25 - 27

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	Pag.
4.1.	C - ZONA CENTRALA SAT ULIESTI (resedinta de comuna) cu subzonele: **4.1.1.CA**- Subzona centrala situata in afara limitei zonei de protectie a zonei istorice **4.1.2.CP** – Subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a zonei istorice	28 – 38
4.2.	M – ZONA MIXTA cu subzonele: **4.2.1.M1 –** Subzona mixta – servicii, comert, locuire **4.2.2.M1p –** Subzona mixta in zona protejata, Ragu, Jugureni, Croitori **4.2.3.M2 -** Subzona mixta: Agroturism, locuire permanenta/ nepermanenta **4.2.4.M3** - Subzona mixta: comert, servicii, agrement in spatiu plantat – Uliesti **4.2.5.M4 -** Subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comert, servicii **4.2.6.M5** - Subzona mixta:exploatare produse de balastiera si apoi relocare ptr. agrement	39 – 46
4.3.	L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu subzona: **4.3.1.L1–** Subzona locuinte in zone traditionale si extinderi ale intravilanului	47 - 52
4.4.	**IS –** INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	53 - 57
4.5.	**ID** - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	58 – 61
4.6.	**A** - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOTEHNICE	62 - 65
4.7.	**V** - ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele: **4.7.1. V1** – Spatii verzi publice cu acces nelimitat: zone de agrement, parc, scuaruri, plantatii **4.7.2. V2–** Subzona plantata cu rol de protectie si ambiental – la A1 si pe malurile raurilor	66 - 69
4.8.	**CR** – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	70 - 72
4.9.	**G** – ZONA GOSPODARIE COMUNALA, cu subzonele: **4.9.1.G**–Subz. constr. si amenajari pentru gosp. comunala / cimitire	73 - 75
4.10.	**TE** – ZONA ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	76 - 78
4.11.	**TH –** TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE	79 - 80
4.12.	**EX -** ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN	81 - 83

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
nr. 2 din 2 ian. 2012
Arhitect-șef,

ANEXA A – CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO – EDILITARE SI SERVITUTIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

ANEXA B – SCHEMA UTR-uri, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (1 – 42)

CAP.1	PRESCRIPTII GENERALE	
1.1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	

1.1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integranta a Planului Urbanistic General actualizat, al satelor componente ale comunei Uliesti, judetul Dambovita.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic General, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la **modul de utilizare al terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatilor.**

1.1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale,** instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCU (Consiliul Local al Comunei Uliesti), prin Hotararea nr.....din data de.....

1.1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUZ si/sau PUD) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei Uliesti, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUG.

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

Orice PUZ care **modifica** prevederile stabilite prin **prezentul regulament** va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

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

Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al Comunei ULIESTI, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

1.1.6. Prezentul regulament are caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si a zonelor delimitate in PUG pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, cf. legii.

1.1.7. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.1.8. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism **se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva** sau daca conditiile specifice amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, in certificatul de urbanism :

a) sa respinga cererea in mod justificat;

b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala competenta a unui plan urbanistic zonal;

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, in conditiile legii si de aprobarea acestuia de catre autoritatea publica locala, numai in situatia solicitarii construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de productie, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi, infrastructura si transport, **in situatia extinderii intravilanului localitatii cu cel putin 10000 mp pentru functiuni de locuire sau cu cel putin 5000 mp pentru functiuni de servicii sau productie;**

d) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizarea de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front continuu construit preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat;

Pentru situatiile prevazute la punctul c), initierea planului urbanistic zonal se face dupa obtinerea unui **aviz de oportunitate,** intocmit de arhitectul sef, dupa caz, conform competentei, de presedintele consiliului judetean, cu avizul prealabil al primarului localitatii, de primarul localitatii.

Avizul de oportunitate se emite in baza unei solicitari scrise, cuprinzand urmatoarele elemente:

a) Piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

b) Piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plat topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor.

Prin **avizul de oportunitate** se stabilesc urmatoarele:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare;
- capacitati si indicatori maximali pentru volumele de marfa vehiculate, emisii de noxe;

Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau de detaliu se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire, exclusiv cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate.

Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Noua documentatie de urbanism, cuprinzand interventia solicitata poate fi aprobata numai dupa o perioada de **12 luni** de la data aprobarii documentatiei initiale (PUG si RLU).

1.1.9. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei din domeniul urbanismului si cea complementara acesteia.

1.1.10. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2 BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. La baza elaborarii RLU pentru satele Comunei ULIESTI, stau in principal :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general** (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999
- **Ordinul 1 943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;**
- **Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;**
- **Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004** (cu anexele 1 si 2), cu completarile si modificarile ulterioare;
- **Legea privind protejarea monumentelor istorice** (422 / 2001);
- **Regulamentul General de Urbanism,** aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile si completarile ulterioare;**
- **Legea 242 din 23 iunie 2009** privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. **27/2008** pentru modificarea si completarea **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- **Ordonanta de Urgenta 7 din 2 februarie 2011 (OUG 7 / 2011) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;**
- **Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;**
- **Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificarile si completarile ulterioare** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- **Hotararea nr.930/ 11 august 2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- **Legea privind protectia mediului 137 / 1995, republicata, OUG 195 / 2005 ;**
- **Legea 451/2002** privind ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 oct. 2000;

COMUNA ULIESTI
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.D
Nr. 2 din 29 NOV. 2012
Arhitect-sef

- **Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Legea nr. 82 din 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Legea 575 / 2001** privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- **Legea nr. 5 / 2000** privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- **Legea 351 / 2001** privind aprobarea PATN – seciunea a IV – a – reteaua de localitati;
- **Legea privind aprobarea PATN Sectiunea VI – Zone cu resurse turistice;**
- **Codul Civil si Codul Sivic in vigoare;**
- Toata legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
AVIZ DE NESCHIMBARE
Pe baza avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P:U.G
nr. 2 din 20 NOV. 2012
Arhitect-şef

1.2.2. Regulamentul Local de Urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al satelor Comunei Uliesti precum şi în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Uliesti, în teritoriul administrativ al comunei. Regulamentul contine totodata, in capitolul **EX** reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei Uliesti.

1.3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilanul trupurilor de baza ale satelor Comunei ULIESTI, cat si in trupurile cuprinse in intravilan,dar izolate, situate in teritoriul administrativ al comunei.

Teritoriul intravilan al comunei Uliesti este compus din :

TA – Trupul de baza al satului ULIESTI cuprins in :**UTR. nr.: 1,2,3,4,5,6** (vezi Schema UTR – ri)

Alte trupuri ale satului ULIESTI :

TA1 – Ferma suine + ferme zootehnice **(UTR nr.7);**

TA2 - Zona mixta :comert, servicii,agrement langa autostrada A1 **(UTR nr.8);**

TA3 – Statie reglare, masurare gaze **(UTR.nr.9)** ;

TB – Trupul de baza al satului CROITORI, cuprins in **UTR. nr.37,38,39**

TC – Trupul de baza al satului HANU LUI PALA, cuprins in **UTR. nr. 40,41**

TC1 – Cabana de vanatoare din Padurea Caineanca **(UTR. nr.42)**

TD – Trupul de baza al satului JUGURENI, cuprins in **UTR. nr. 14,15,16,17,18,19**

TD1 – Zona mixta : industrie, depozitare, servicii **(UTR. nr.27)**

TE – Trupul de baza al satului MANASTIOARA , cuprins in **UTR. nr. 10,11,12**

TE1 – Industrie, depozitare, servicii **(UTR 13)**

TF – Trupul de baza al satului OLTENI , cuprins in **UTR. nr. 25,26**

TF1 - Locuinte (conform PUZ aprobat)- **UTR nr.29**

TF2 – Servicii, comert (conform PUZ aprobat) – **UTR nr. 28**

TF3 – Industrie, servicii, agrement - **UTR nr.30**

TF4 – Zona mixta : industrie, servicii, agrement – **UTR nr. 31**

TG – Trupul de baza al satului RAGU, cuprins in **UTR. nr. 32,33,34,35,36**

TH – Trupul de baza al satului STAVROPOLIA , cuprins in **UTR. nr. 20,21**

TH1 – Statia de epurare – **UTR nr. 24**

TH2 – Put + Gospodarie de apa **- UTR nr. 22**

TH3 – Put apa **– UTR nr.23**

1.3.3. Teritoriul intravilan al Comunei ULIESTI, prezentat in Plansa nr.3– « Reglementari Urbanistice – Zonificare » pentru fiecare din satele comunei cuprinse in documentatia PUG si RLU pentru COMUNA ULIESTI - ACTUALIZARE, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.

1.3.4. Corelari cu alte documentatii

- Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale avizate si aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate şi care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Uliesti.
- Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al satelor componente ale comunei Uliesti.
- Se preiau de asemenea recomandarile cuprinse in studiul istoric pentru fundamentarea PUG, in ceea ce priveste conditiile de contruire in zonele de protectie ale monumentelor istorice si ale siturilor arheologice.

1.3.5.Conditii de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază.
-Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor şi situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la capitolul 4, precum şi în conținutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate şi aprobate conform legii. Exemplu : zona centrala, zonele construite protejate delimitate prin studiul istoric general si preluate in PUG, enclave neconstruite de dimensiuni mari, introduse in intravilan, zone cu functiuni mixte : industrie, servicii, comert etc.

1.3.6.Zonificarea functionala a satelor comunei ULIESTI s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare.Zonificarea functionala este prezentata in plansa nr.3 si face parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG si explicitata in plansele UTR care insotesc prezentul regulament.

1.3.7. Teritoriul intravilan al Comunei ULIESTI s-a impartit in **42** (patruzeci si doua) unitati teritoriale de referinta (UTR), tinand seama de :

I. Limite fizice existente in teren (limite cadastrale, strazi, elemente naturale) ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

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

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

Fiecare UTR in parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise si ilustrate grafic in Capitolul 4 al acestui volum (prescriptiile de construibilitate la nivelul U.T.R. – urilor).

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 27.07.2012
Arhitect-şef,

CAP.2	**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
2.1.	**REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

2.1.1. Configuratia geografica a teritoriului comunei, prezenta padurilor si a cursurilor de apa care ii strabat teritoriul este favorabila pastrarii calitatilor mediului natural.

2.1.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art.3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce pot aparea pe parcursul viabilitatii documentatiei.

Art.3 din RGU – Terenuri agricole din extravilan: » (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe ternurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole «

2.1.3. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3." REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE - satele ULIESTI, CROITORI, HANU LUI PALA, JUGURENI, MANASTIOARA, OLTENI, RAGU, STAVROPOLIA.

Art.4 din RGU – Terenuri agricole din intravilan : « **(1)** Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef Pentru P.U.D. Nr. 2 din ... Arhitect-sef

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective :

a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general ;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico – edilitare ;

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico – edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. »

2.1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu folosinta forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU in conditiile respectarii legislatiei specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completarile ulterioare.

ART.5 din RGU – Suprafete impadurite : « **(1)** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa.In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere.La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului ».

Suprafetele impadurite au fost pastrate cu functiunea specifica existenta in extravilan.S-a propus, extinderea spatiilor plantate de o parte si de alta a Autostrazii A1 cu rol de protectie si ambiental.

2.1.5. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare definitiva pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Este recomandabil ca administratia publica locala sa initieze o cercetare amanuntita a zacamintelor de agregate minerale existente in imediata vecinatate a raului Arges, iar apoi sa-l valorifice eficient in folosul dezvoltarii comunitatii.

In situatia in care se solicita autorizarea executarii de constructii necesare exploatarii resurselor subsolului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare.

Art.6 din RGU – Resursele subsolului : « (1) Autorizarea constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este **interzisa.**

(2) Autorizarea constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet. ».

2.1.5.1. Pentru orice lucrari de exploatare a resurselor de agregate minerale existente pe teritoriul comunei Uliesti (cu predilectie in zona de terasa a raului Arges), autorizatia de construire va contine conditii obligatorii privind

efectuarea lucrarilor de refacere a peisajului, in special in situl NATURA 2000, in apropierea acestuia si de o parte si de alta a autostrazii A1.

2.1.6. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zona de protectie a raului Arges, a raului Neajlov etc., in albiile minore ale torentilor afluenti ale acestor ape, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1996 cu completarile ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei) si cu avizul AN Apele Romane.

Art.7 din RGU – Resurse de apa si platforme meteorologice : « (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si alucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafta si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.»

S-a stabilit latimea zonei de protectie a raului Arges de **15,0 m**, iar pentru cursurile de apa care traverseaza satele **5,0 m** (raul Neajlov cu afluentii sai : paraurile Baracu, Holboca, Valea lui Stanga, Valea Iovascu, Vacareasca etc.);

Valea Brebina din extravilanul satului Manastioara este drenat de raul Arges.

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizeaza prin existența unei rețele hidrografice de origine antropică, formată din canale de irigare – desecare.Această rețea este constituită din canale cu dimensiuni variabile.Se impune o zona de protectie de o parte si de alta a acestor canale de minim **3,0m** , conform legii.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Hotărârea al Consiliului Județean
Nr. 2 din 2 NOV. 2012
Arhitect-șef

2.1.7. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevederilor art.8 din RGU.

Art.8 din RGU – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate : » (1) Autorizarea constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural–conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoare peisajului este interzisa

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelate zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. »

2.1.7.1. Pe teritoriul comunei Uliesti

Pe teritoriul administrativ al comunei. conform planselor din studiul de fundamentare PUG, "Studiu geotehnic si riscuri naturale" se regaseste situl de **importanta comunitara Lunca Mijlocie a Argesului ROSCI0106** sit inclus in reteaua ariilor protejate din Romania,**Natura 2000.** Pentru acesta, conform Ordinului MMDD nr. 1964/2007, trebuie sa se instituie regim de arie naturala protejata, cu respectarea legislatiei in vigoare.Situl cuprinde lunca mijlocie a raului Arges, ce se intinde din amonte de podul de pe autostrada Bucuresti – Pitesti, km 36,0,pana la sud de localitatea Potlogeni – Deal, pe o suprafata S = 3.635.0 ha.

Conform Ordin 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importantă comunitară, ca parte integrantă a retelei ecologice europene Natura 2000 în România, Lunca mijlocie a Argeşului intra sub influenta **sitului ROSCI0106 « Lunca Mijlocie a Argesului »** din Natura 2000, cu urmatoarea repartitie teritoriala : Judetul Dâmbovita: Corbii Mari (3%), Costestii din Vale (6%), Găesti (<1%),Mătăsaru (5%), Mogosani (11%),Odobesti (15%), Petresti (10%), Potlogi (5%), Uliesti (7%) ; Judetul Giurgiu: Floresti (1%), Găiseni (8%), Vânătorii Mici (3%)'

Aria naturală protejată reprezintă zona terestră, acvatică şi/sau subterană, cu perimetrul legal stabilit şi având un regim special de ocrotire şi conservare, în care există specii de plante şi animale sălbatice cu valoare ecologică, ştiinţifică şi culturală deosebită.

Habitatele prioritare identificate in aceste arii protejate se regasesc numai partial in Conventia de la Berna, fiind necesara includerea acestora in regimul de clasificare prioritara a Directivei Habitate a Consiliului Europei, pentru a putea demonstra ca regimul de protectie a habitatelor prioritare corespunde si criteriilor de prioritate stabilite pentru Reteaua NATURA 2000. De asemenea foarte multe specii de flora si fauna au fost identificate in aceste arii protejate, acestea regasindu-se in Lista Rosie Europeana, fiind reprezentative cu un procent ridicat atat in cadrul ariei respective cat si la nivel national.

2.1.8.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din RGU.

Art.9 din RGU – Zone construite protejate : « (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin(1).

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice aprobata in 2010, existente pe teritoriul satelor Comunei Uliesti asupra imobilelor din zonele lor de protectie sunt avizate, in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Cultelor prin structurile sale de specialitate Comisia Nationala a Monumentelor Istorice, DJPN Dambovita).

Zona de protectie a monumentelor istorice reprezinta suprafetele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate si aprobate conform legii, in care se instituie reglementari privind executarea de lucrari in zona.

In vederea conservarii unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia.*Nu se va accepta nici o contructie noua, nici o demolare sau transformare in cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a* ***raportului de volume si culori.***

In scopul conservarii monumentelor se va urmari alocarea unei functiuni optime fara a altera structura, forma si decorul cladirilor.

Operele de sculptura, pictura sau decoratie care fac parte integranta din monument nu pot fi separate de acesta decat in cazul in care interventia respectiva este singura solutie pentru salvarea lor.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 26 NOV. 2012
Arhitect-şef

Zonele de protecţie ale monumentelor istorice, conform Studiul istoric general sunt definite astfel:

a). Zp1 – zona de protecţie a monumentelor:

- În satul **Ulieşti** – zona de protecţie a **DB-II-m-B-17721 Biserica"Adormirea Maicii Domnului"**, pe ambele fronturi ale DN61,delimitat cadastral conf. Pl. 2.1 din studiul istoric
- În satul **Jugureni** - zona de protecţie a **DB-II-m-B-17539 Biserica"Cuvioasa Paraschiva"** pe ambele fronturi ale DC 77, între DC77C şi DC 77 G, delimitat cadastral conf. Pl. 2.2 din studiul istoric;
- În satul **Ragu -** zona de protecţie a **DB-II-m-B-17677 Biserica "Cuvioasa Paraschiva"** pe ambele fronturi ale DN 61, delimitat cadastral conf. Pl. 2.3. din studiul istoric;
- In satul **Croitori** – zona de protectie a **„Conacului Bratesti" (propus pentru includere in LMI)** pe ambele fronturi ale DC82;

b). Zp2 – zona de protecţie a siturilor istorice: pe raze de **500 m** în jurul poziţiei determinate a siturilor; pentru determinarea în coordonate stereo 70 a acestora, se va contacta Complexul Naţional Muzeal „Curtea Domnească", pentru efectuarea Studiului arheologic.

2.1.8.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la **o constructie** sau **parti dintr-o constructie** declarata monument istoric si inscrisa pe lista monumentelor istorice aprobata, de la aliniatele **a si b** de mai sus se face dupa obtinerea avizului DJPN Dambovita si CNMCD Targoviste.

2.1.8.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric **(incinta monumentului delimitata topografic)** inscris pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul 2.1.8.1. si cu **obligativitatea descarcarii de sarcina istorica,** conform legislatiei in vigoare.

2.1.8.3. Autorizarea oricarei constructii in **zonele de protectie delimitate in Studiul Istoric General** se va face cu avizul prealabil de DJPN Dambovita.

2.1.8.4. Autorizarea oricarei constructii si/sau amenajari in zona protejata istoric (**indicativ ZP1 in studiul istoric general care se suprapune cu zona centrala a satului Uliesti**) se face dupa elaborarea si aprobarea PUZCP.Pana la elaborarea PUZCP, autorizarea construirii se face prin PUD si/sau PUZ pe o suprafata mai mica.

2.2	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	

2.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU, dupa luarea masurilor de inlaturare a factorilor de risc si conform prevederilor Legii 10 /1995 cu completarile ulterioare.

Prin riscuri naturale intelegem alunecari de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile.

Art.10 din RGU- Expunerea la riscuri naturale : « (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. »

Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiate in plansele nr. 2.1.,2.2.,2.3. – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satele ULIESTI, CROITORI, HANU LUI PALA, JUGURENI, MANASTIOARA, OLTENI, RAGU, STAVROPOLIA « si 3.1,3.2.,3.3.– « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA » ;terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de fundamentare « STUDIU GEO – HIDRO - RISCURI NATURALE COMUNA ULIESTI « , care face parte integranta din PUG.

Riscul producerii unor dezastre si efectele lor – tipologia fenomenelor, in sensul **art. 10** din RGU sunt:

2.2.1.1. Riscul seismic : -Fenomenele de alunecare de terenuri sunt excluse.Este necesara creearea unor spatii tapon pentru adapostirea provizorie a locatarilor,in cazul necesitatii parasirii temporare a locuintelor, pe timpul executarii lucrarilor de interventie sau in caz de cutremur (vezi studiul getehnic).

2.2.1.2. Riscul de inundabilitate si eroziune:

- Zona de locuit si functiunile complementare din zona adiacenta albiei raului Neajlov cu predilectie zona sudica a satului Uliesti si zona nordica a satului Croitori ;
- Toate zonele rezidentiale, cele complementare si compatibile cu locuirea traversate de cursuri de ape cu debit nepermanent, in principal afluenti ai raului Neajlov in momentul precipitatiilor abundente ;
- Zonele de locuinte si functiunile complementare pot fi afectate datorita neantretinere corecte a santurilor drumurilor (profile transversale incorect amenajate si intretinute) ;
- Terenurile adiacente raurilor Arges si Neajlov expuse eroziunilor de mal ;

2.2.1.3. Riscul de instabilitate: nu exista acest risc pe teritoriul comunei Uliesti, datorita morfologiei terenului, tipic zonelor de campie.

2.2.1.4. Se stabilesc urmatoarele **permisivitati si restrictii** in zonele de risc :

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995,actualizata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10**,RGU.

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 27 NOV. 2012
Arhitect șef,

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminarii factorilor naturali de risc** prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor raurilor Arges si Neajlov si ai afluentilor acestora, plantatii pentru protectia cursurilor de apa),aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la **alin 2**, **art 10** din RGU, in plansele PUG si in studiul de fundamentare « Studiu geotehnic si riscuri naturale comuna Uliesti », precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii (spatiile plantate cu rol de protectie a malurilor apelor prezentate in plansele 3.1,3.2,3.3).

2.2.2.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor de retele se va face tinand seama de zonele de servitute si de protectie a retelelor edilitare, conform art.11 din RGU. Protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, inclusiv LEA 20KV, apa (puturi captare apa,rezervoare de inmagazinare, statie de pompare),canalizare(statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

Art.11 din RGU – Expunerea la riscuri tehnologice : « (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren, ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin.(1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. »

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiate in Plansele nr. 3.1,3.2,3.3. -"Reglementari Urbanistice-Zonificare" si 4.1,4.2,4.3. -Reglementari echipate tehnico – edilitara »,sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice si **limitarea efectelor** acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

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

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.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
DESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 2 MAI 2012
Arhitect-şef

Latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA (culoare de protectie si siguranta):

LEA – 6,10 sau 20 KV 24 m

Zone de protectie la cai de comunicatie rutiera in afara intravilanului :

AUTOSTRADA A1	50 M DIN AX
DRUM NATIONAL	22 M DIN AX
DRUM JUDETEAN	20 M DIN AX
DRUM COMUNAL	18 M DIN AX

Zone de protectie la cai de comunicatie rutiera in intravilan :

DRUM NATIONAL	13 M DIN AX
DRUM JUDETEAN	12 M DIN AX
DRUM COMUNAL	10 M DIN AX

Autorizarea construirii in zonele de siguranta si protectie pentru LEA20KV se face dupa obtinerea avizului gestionarului retelei / echipamentului respectiv.Aceeasi regula se aplica si in zonele de siguranta si protectie a infrastructurii rutiere (DN, DJ, DC).

Autorizatia de construire va respecta conditiile impuse de emitent (gestionarul retelelor, echipamentelor si drumurilor clasate) in avize.

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 :

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P:U.G
Nr. ..... din 20 NOV. 2012
Arhitect-şef,

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : **500 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Ferme de cabaline : **100 m** ;
- Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete : **500 m ;**
- Ferme de porci pana la 2000 de capete : **500 m ;**
- Ferme de porci intre 2000 – 10000 capete : **1000 m ;**
- Ferme de pasari pana la 5000 de capete : **500 m ;**
- Ferme de pasari cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale : **1000 m** ;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala : **300 m** ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:**300 m**, daca nu este echipata cu treapta mecanica, biologica si chimica conform normelor UE ;
- 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**;
- Depozite controlate de deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : **1000 m** ;
- Bazele de utilaje ale ale intreprinderilor de transport : **50 m** ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din **amenajari in gospodarii particulare**, care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin **10 m de ferestrele locuintelor** ;
- Unitatile care prin specificul activitatii lor necesita **protectie speciala** (gradinite, scoli, centre de sanatate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabara scolara, complex balnear etc.) vor avea o zona de protectie de minim **50 m** fata de locuinte si unitati cu activitati poluante ori cu volum mare de transporturi) ;
- Dispensare veterinare : **30 m** ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (**de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine**) se amplaseaza la cel putin **10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata** si se exploateaza, astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

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

Art.16 din RLU– Lucrari de utilitate publica : « (1) Autorizarea executarii altor constructii pe ternuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii **»**

- **Utilitatea publica** se declara in conformitate cu prevederile legii.Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.
- **Lucrarile de utilitate publica** se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (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, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica** se face pe baza documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului, conform legii.
- Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

2.2.3.1.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.

Art.13 din RGU – Asigurarea echiparii edilitare : « (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunea si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati. »

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara : sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale.

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

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni etc) 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.**

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 27 NOV. 2012
Arhitect-șef,

2.3.	REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii art.17 din RGU – Anexa 3.Se vor respecta normele cuprinse in Ordinul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Art.17 din RGU – Orientarea fata de punctele cardinale : « (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la RGU. »

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel icat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de **insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.**
- **Durata minima de insorire** ceruta de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).
- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

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

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

Modul de utilizare a Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism

Anexa nr. 3 la RGU vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandarile de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

- Constructii pentru cult

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv.Autorizarea executarii lacaselor pentru cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 2 din 29. NOV. 2012
Arhitect-șef

- Terenuri de sport ale constructiilor de invatamant

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia Nord – Sud, cu o abatere de maximum 15^0 spre vest sau spre est.

- Constructii de locuinte

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel, incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna.
- In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est – vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.
- In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna.

2.3.2. Conditiile de amplasare a constructiilor cu functiunea de locuire fata de drumurile publice se stabilesc respectand prevederile art.18 din RGU, corelat cu prevederile legislatiei specifice in vigoare.

Art.18 din RGU – Amplasarea fata de drumuri publice : »(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare ;

(b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.) ;

(c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa , cu respectarea zonelor de protectie a drumului conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege : locuinte, case de vacanta si alte constructii cu carcter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana. »

2.3.2.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform legii.

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

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

-Cai de comunicatie principale (cu benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) :

- **Cai de comunicatie rutiera si transport extrateritoriale** :**A1** (Bucuresti - Pitesti) si **DN61**(DN6 Ghimbati– Gaesti) ; **DC77** : Coada Izvorului (DN61) – Stavropolia – Jugureni - Manastirea – Ragu – Uliesti) ; **DC81** :Visina (DJ611) – Croitori – Petresti – Baraceni – Moara din groapa – Vadu Stanchii – Limita Judet Giurgiu ; aceste drumuri sunt afalatate si se afla in stare tehnica buna ; **DC82**:Uliesti (DN61) – Croitori – Hanu lui Pala – Limita Judetului Teleorman - Sarbeni ;**DC75 :** Putu cu Salcia – Balta Fusea (DC77 – Lunca Argesului) ;
- **Cai de comunicatie si transport local, in spatiul intracomunal,** intre resedinta de comuna si satele componente : In satele componente ale comunei Uliesti exista urmatoarele drumuri comunale de interes local, conform HCL nr.5/ 28.01.2011 : **DC82G** : Satul Hanu lui Pala – 15km State , pana la

Islaz ;**DC81B** : Satul Croitori :Gioada – Margine – Chiveanu ;**DC82F** :Satul Croitori – Cuibaru – Bizoi ; **DC82D** : Satul Croitori :din centru spre stanga - Stelerz ;**DC82F** : Satul Croitori : din centru spre dreapta – Iatan ;**DC81A** : Satul Croitori :Biserica – Tigara ;**DC82C** : Satul Croitori : Bratescu – Iedu ;**DC82H** : Satul Hanu lui Pala :Centru – Biserica – Limita jud. Teleorman ;**DC82A** : Satul Uliesti - Moara Lupei ; **DC77A** : Satul Stavropolia :Ulita Deal – Padure;**DC77B :** Satul Jugureni :Budulea – Ghita, stanga – dreapta ;**DC77C :** Satul Jugureni : Furniga – Vid, stanga – dreapta ; **DC77D :** Satul Jugureni :Popa Briga – stanga, dreapta ;**DC77E :** Satul Jugureni : Biserica – Cimitir ;**DC77F :** Satul Jugureni :Spatari – Rudari – Mighiu ;**DC77G :** Satul Olteni : Oneata – Petrica al Minii ;**DC77H :** Satul Jugureni : Ciobu – Camp (Coada Lacului) ;**DC77I :** Satul Manastioara : Meanga – Goga ;**DC77J :** Satul Manastioara : Dumitrescu – Autostrada ;**DC77K :** Satul Manastioara : Tela – Crinu (Cocini) ;**DC77L :** Satul Manastioara : Magazin – Padure ;**DC77M :** Satul Ragu : Curelaru – Biserca ;**DC81C :** Satul Croitori : Gioada – Scoala ;**DC81D :** Satul Croitori :Cretu– Flainea ;**DC81E :** Satul Croitori :Conea – Tiganu ;**DC82H :** Satul Croitori :Randunica dreapta – Diaconu – stanga – transformator ; **DC82B :** Satul Uliesti : Fantana – Islaz ; aceste strazi sunt partial asfaltate, partial impietruite ;pe ansamblu drumurile sunt bine intretinute cu exceptia DC82 care leaga satul Croitori cu satul Hanu lui Pala ;in afara acestor drumuri, mai exista si DC75

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

- Profilele transversale ale strazilor s-au stabilit in functie de clasa tehnica, de categoria functionala, de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica si de situatia existenta a fronturilor stradale existente,astfel :

Autostrada A1 (Bucuresti – Pitesti); traverseaza teritoriul comunei Uliesti si are profilul transversal tip 1 – 1, anexat RLU ;zona de protectie a autostrazii A1 este de 50,0m din ax, conform legii ;

- **DN61 :** zona strazii (26,00 m, profilul propus Tip 2 – 2, in intravilan cu fronturi construite in zona neprotejata istoric) ; latimea partii carosabile de 14,00 m ; acostamente 1,0m ; sant 1,00 m; zona de siguranta (spatii verzi) de 1,50m si trotuare de cate 2,50m ;imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ;in zona centrala a satului Uliesti si Ragu (subzonele protejate istoric), "zona strazii" are 22,0m, conform profilului transversal Tip 2' – 2';**retragerea de la aliniament in zona istorica : 1,0– 3,0 m**;
  - **DC77, DC81, DC82, DC75 si celelalte strazi rurale principale** (profilul Tip 3 – 3) **:** zona strazilor are latimea de 15,0 m ; latimea partii carosabile minimum 6,00 m ; acostamente de 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,75 ; spatiu verde 1 – 1,50m ; **retragere de la aliniament intre 2 – 5,0 m**;
  - **DC si alte strazi rurale secundare** zona strazilor are 9,00 m; latimea partii carosabile 5,00m ; acostament 0,50 m ; sant si trotuar 0,50 - 1,00 m ;**retragerea de la aliniament 3,0 – 5,0m ;**
  - **strazi vicinale** : zona strazilor :6,0m ; parte carosabila 4,0 m ; acostamente de cate 0,50 ;sant: 1,00 m ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**

2.3.2.3.Strazi noi, prelungiri de strazi, modernizari (largiri) strazi

Autorizarea construirii strazilor noi propuse in satele Uliesti,Manastirea, Olteni, Ragu astfel :

- In zonele mixte : agroturism, locuire permanenta si/sau nepermanenta propuse in satele Uliesti si Manastioara in vecinatatea padurilor Ceairu si Vacareasca, conform unui PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;

- **In zonele mixte: industrie, servicii, agrement propuse** in satele Manastioara, Olteni, conform PUZ avizat si aprobat conform legii ;

- In zona mixta :comert, servicii, agrement, turism in spatiu preponderent plantat propus intre padurile Ceairu si Vacareasca, de o parte si de alta a Autostrazii A1, conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii ;

- In zonele in care **autorizarea se face direct** (fostele locatii ale fermelor agrozootehnice), conform studiilor de fezabilitate, DTAC ;

- In zonele in care se modernizeaza strazile in profil transversal si uneori se si largesc (acolo unde este posibil), conform DTAC ;

- In toate situatiile, in documentatiile intocmite se determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local, judetean, national), se identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, completata ulterior.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
SCHIMBARE
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 2012
Arhitect-șef

2.3.2.4.Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatatile Comunei Uliesti se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansele nr.3.1,3.2,3.3), "Reglementari Urbanistice - Zonificare "), apreciate ca prioritati de interventie :

- Intersectia dintre DN61 cu DC77 la limita dintre satele Uliesti si Ragu ;
- Intersectia dintre DN61 cu DC82 in zona centrala a satului Uliesti ;
- Intersectia DC77 cu DC 75 in satul Jugureni ;
- Intersectia DC77 cu DC77G , sat Olteni ;
- Intersectia DC77 cu DC 77H, sat Jugureni ;
- Intersectia DC77 cu DC77I , sat Manastioara ;
- Intersectia DC82 cu DC 82E si DC82D in satul Croitori;
- Intersectia DC82 cu DC81, in satul Croitori ;
- Intersectia DC82 cu DC82G si DC82H in satul Hanu lui Pala ;

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 29 NOV. 2012
Arhitect-sef

b. Pentru realizarea corecta a acestor intersectii si poduri se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanta de cel putin 50,0 m**, pana la elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ si/sau DTAC, conform legii ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor publice de interes national (CNADR) pentru intersectiile cu drumul national DN61 si de la Politia Rutiera Dambovita.

Pentru autorizarea construirii unei estacade peste autostrada A1(intre padurile Mosteanca si Vacareasca) in scopul amenajarii unor spatii pentru alimentatie publica si a unei zone comerciale si de agrement, se va obtine avizul favorabil al gestionarului autostrazii – CNADR.

2.3.2.5. Pentru autorizarea lucrarilor si constructiilor in zona drumului national, a drumurilor comunale si a drumurilor locale se vor respecta zonele de protectie si siguranta, atat ale drumurilor publice, cat si cele instituite de prezenta retelelor.Se vor respecta profilele transversale stabilite in PUG (plansa nr.3).

Se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, fara acordul administratorului drumului si al administratiei publice locale.

2.3.3. Ampasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectand art.23 din RGU.

Art.23 din RGU – Amplasarea fata de aliniament : « (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza :

a) In cazul zonelor construite compact , constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente ;

b) Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale ;

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile ali.(2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal avizat si aprobat conform legii.

(4) In sensul RGU , prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. »

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita stabilita prin profilele transversale ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent, de regula aliniamentul stradal.

Alinierea frontala a cladirilor, fata de aliniament in zonele rezidentiale se stabileste astfel:

- 80,0 m fata de axul autostrazii A1, pentru parcelele situate de o parte si de alta;
- 3,0 – 4,00 m in fronturile DN61 (zona construita neprotejata), profil tip 2 - 2 ;
- 1,0 - 3,00 m in fronturile DN61(zona construita protejata), profil tip 2' – 2';
- 2,0 – 5,00 , in fronturile DC77,DC81,DC82 si alte strazi rurale principale, profil tip 3 - 3;
- 3 – 4, 0 m in fronturile DC si alte strazi rurale secundare, profil tip 4 – 4;
- 3,0 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 5 – 5;

- Se numeste **gabarit** suprafata teoretica ce acopera volumul admis a se utiliza pentru cladiri.Gabaritul se determina prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierile prevazute pentru cladiri si planuri inclinate fata de orizontala, pentru acoperisuri.

- Orice cladire va intra cu toate elementele, anexele ei, in gabaritul astfel determinat.In mod exceptional se admit iesiri din gabaritul reglementar al cladirii numai pentru partile de constructie urmatoare : talpile fundatiilor, luminatoarele de sticla amenajate in trotuarele cladirilor publice sau la nivelul acestora,curtile de lumina.
- Balcoanele sunt admise numai la constructiile cu etaj.Ele vor fi asezate la o inaltime de cel putin **4,0 m** pentru cladirile amplasate pe aliniamentul strazii si pentru cladirile retrase de la aliniament.Aceasta inaltime se masoara de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.
- Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor.Sunt considerate ca terase cele descoperite la nivelul parterului si cele acoperite si inconjurate cu stalpi.Terasele acoperite vor fi considerate drept constructii si vor intra in calculul suprafetei construite.
- Terasele situate pe terenul gradinilor de fatada sunt admise inspre strada, dar acestea nu pot depasi cu mai mult de **2,0 m** alinierea cladirilor.
- Umbrarele din panza pentru magazine, vor fi executate in mod estetic si nu se vor putea extinde peste latimea trotuarului, avand nivelul inferior la maximum **2,50 m** deasupra trotuarului.Umbrarele nu pot fi fixate in trotuar sau carosabil.
- Firmele vor fi asezate la o inaltime libera minima de **2,50m** deasupra nivelului definitiv al trotuarului si vor fi retrase de la limita de proprietate vecina cu minimum **2,0 m.**

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-sef
Pentru P.U.G/P.U.Z/P.U.G
Nr. 2 din 21 NOV. 2012
Arhitect-sef

2.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei se face respectand art.24 din RGU.

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi : insiruit, cuplat, izolat.

Art. 24 din RGU – Amplasarea in interiorul parcelei : « Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ; »

Lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil in vigoare referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil,** precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**

Servitutea de vedere consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,00 m.**

Servitutea de streasina consta in obligatia prorietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrarile de **sistematiza verticala** pe fiecare parcela se vor face astfel incat, apele meteorice (ploi si topirea zapezii) sa nu afecteze in nici un fel proprietatile invecinate, atat publice, cat si private.Scurgerea apelor meteorice se va dirija care santurile drumurilor publice.

Deoarece modul traditional de amplasare a cladirilor pe parcela este de tip izolat, cu spatiu continuu in raport cu strada, prezentul regulament stabileste in zonele construite traditionale mentinerea regimului de construire de tip izolat, eventual cuplat (front discontinuu) cu retrageri de la aliniament (traditional).

Pentru loturile din enclavele neconstruite din intravilan se va mentine pe cat posibil acelasi tip de amplasare a cladirilor pe parcela : izolat sau cuplat (traditional).

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art.25 din RGU si numai daca exista posibilitatea asigurarii accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Art.25 din RGU – Accese carosabile : « (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.(1) ,cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei 4 la RGU.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. »

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora.
- Se va urmari asigurarea **acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament,** cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.
- 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.**
- Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996 cu completarile ulterioare, se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat.

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

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei**, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la reteaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu** (DN61, DC77,DC81, DC82, celelalte DC –ri, alte strazi principale)- cu circulatie continua si / sau discontinua ;
- **conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale** pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun);

2.4.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN61 (in zona istorica – zona centrala) la eventuale dotari administrative, culturale, turistice ce vor aparea, se vor prevedea accese cu amenajari speciale (strazi noi locale, largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

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

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

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

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

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii **avizului unitatii teritoriale de pompieri,** cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizari interzise**

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

DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G.
Nr. ..... din .....
Arhitect-șef,

In toate cazurile este **obligatorie** asigurarea accesului in spatiile publice a **persoanelor handicapate** sau cu **dificultati de deplasare.** In zona intersectiilor stradale, trotuarele vor fi amenajate sa permita circulatia **persoanelor handicapate.**

2.4.2. Conform art. 26 din RGU, autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei sau ansamblurilor construite.

Art.26 din RGU – Accese pietonale: " (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare."

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.In aceste conditii, aplicarea **art.26** din RGU - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

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 Comunei ULIESTI

- **Utilizari interzise**

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

2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	

2.5.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism – art.27, au ca scop sa determine asigurarea obligatorie cu echipamente tehnico – edilitare a localitatilor pentru cresterea confortului urban. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Art.27 din RGU – Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente : « (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii :

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor de consiliul local, la reteaua centralizata publica, atunci cand acesta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare. »

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT OAR. NESCUMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
nr. 2 din 20 NOV. 2012
Arhitect-șef,

Conform prevederilor **art. 27** din RGU, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

2.5.1.1. Racordarea la retelele edilitare existente

- Cand retelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.
- 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 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 bazine vidanjabile),** 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, daca acestea nu se inscriu in normele UE ;

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

- Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reteaua 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 (art.27).
- Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica,** autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii :
  - realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
  - in momentul realizarii retelelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

2.5.1.2. Realizarea de retele edilitare noi, conform art. 28 din RGU

Art.28 din RGU – Realizarea de retele edilitare : « (1) Extinderile de retele sau marirle de capacitate a retelelor edilitarea publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

- 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 al Comunei ULIESTI; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

- 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.
- **Indiferent de forma de finantare si de executare** a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
- **Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate** ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

2.5.1.3.Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii - se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.T.pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale » , astfel :

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

- **instalatiile necesare functionarii drumurilor:**canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z/P.U.D
Nr. 2 din 25 Nov. 2012
Arhitect-sef,

- **instalatiile edilitare necesare functionarii:** ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

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

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

- Sistemul de alimentare cu apa propus in PUG este in sistem centralizat, **sursa de apa** fiind un front de captare situat pe teritoriul localitatii Stavropolia

Se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever conform HG 930/2005, privind aprobarea "Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica "astfel:

- **50 m in amonte si 20 m in aval si lateral** pentru captari ape subterane de la adancimi mai mici de 50 m – cazul izvoarelor;
- **10 m raza din centrul forajului** pentru ape subterane de mare adancime cu forta ascensionala – cazul putului forat;
- **20 m** de la zidurile exterioare rezervorului;
- **20 m** de la zidurile exterioare ale statiei de tratare;
- **10 m** de la zidurile exterioare ale statiilor de pompare;
- **10 m** de la la generatoarele exterioare ale **aductiunilor**;
- **3 m** de la conductele de distributie;

CONSILIUL JUDETEAN DÂMBOVITA
VIAȚĂ SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P:U.G
Nr. 9 din 20 NOV. 2012
Arhitect-sef,

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 **minim 0,40** m pe verticala ;

Terenurile agricole cuprinse in **zona de protectie sanitara** cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 privind aprobarea "Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica".In toate zonele de protectie pe baza normelor sanitare, se va solicita la autorizare avizul AN Apele Romane, Inspectoratul Teritorial de Mediu, Regia de Apa.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.6.Sisteme de evacuare a apelor uzate, conform Ordinului nr. **536 / 1997 –** Ordin al Ministrului sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei " :

Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 200 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ;

Conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micsora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei , sau daca statiile de epurare sunt ecologice;

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

- 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 nr. 536 /1997 - Ordin al Ministrului sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei "):

- Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine 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.

2.5.2.Proprietatea publica asupra retelelor edilitare, conform art.29 din RGU.

Art.29 din RGU – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : » (1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

- Retelele edilitare fac parte, alaturi de reteaua 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 si instalatiilor edilitare publice constituie **lucrari de utilitate publica.**

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

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

- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in seviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

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

- 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 consiliile locale.

- Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii) astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

- Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al prezentului articol, retelele edilitare si drumurile situate pe parcela 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 proprietatea privata, daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. ..... din 29 NOV. 2012
Arhitect-sef,

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

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific fiecarei localitati componente sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din RGU si prezentului regulament.

Art.30 din RGU – Parcelarea :

«(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectia mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

a) Front la strada de minimum **8 m** pentru cladiri **insiruite** si de minimum **12m** pentru cladiri **izolate sau cuplate**.

b) Suprafata minima a parcelei de **150 m²** pentru cladiri insiruite si, respectiv , de minimum **200 m²** pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ;
c) Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei ;
(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2). »

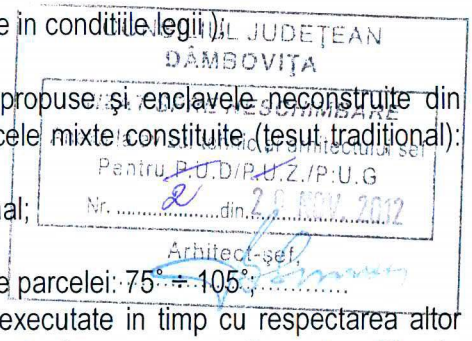
2.6.1. Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- Pentru **functiunea de locuire , art.30 din RGU** fixeaza: **pentru parcelarile noi** , suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** si front la strada de minim de **12 m** in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate ; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
Sunt considerate **loturi construibile** numai cele care respecta conditiile de mai sus.

2.6.2. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, turism, depozitare, industrie, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecarei categorii de constructii si din **Anexa 2 -RGU**).

Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice** (PUZ , PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei ULIESTI, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, vor fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

2.6.3. Conditii de construibilitate a parcelelor

2.6.3.1. Pentru a fi **construibilă direct**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:
- asigurarea accesului la un un drum public (direct sau prin servitute in conditiile legii);
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
- suprafața minimă: 800 mp pentru extinderile de intravilan noi propuse și enclavele neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone de locuinte si cele mixte constituite (tesut traditional): 500 mp pentru regim izolat si 300 m pentru regim cuplat;
- front minim: 12 m; regim de construire izolat si/sau cuplat, traditional;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°;



- **In zonele cu parcelari existente (tesut traditional neprotejat),** executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor de locuinte se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor** (prezentate prin DTAC).
- Parcelele cu suprafața sub 500 mp din țesutul existent, constituit, neprotejat, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

2.6.3.2. Parcelele **construibile indirect** (cu autorizare in urma elaborarii, avizarii si aprobarii unui PUZ) **:**
- Parcelele cu suprafața sub 500 mp situate în **zonele protejate istoric**: zona centrala, zonele construite protejate din satele Ragu, Jugureni si Croitori, delimitate in plansa nr.3 in PUG (preluate din Studiul Istoric General), vor fi menținute cu condiția respectarii **normelor minime de igiena si de protectie contra incendiilor si cu avizul DJPN Dambovita ,** pana la elaborarea, avizarea si aprobarea unui PUZCP.
- Este permisă **divizarea** unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim **4 parcele** distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare.

2.6.3.3. Pentru un numar mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de **echipare colectiva** care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului si in conformitate cu un PUZ avizat si aprobat conform legii.
2.6.3.4. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 10000 mp, pe langa terenul necesar deschiderii de strazi, piete, alei, fundaturi si scuaruri este obligatorie rezervarea unei suprafete de teren de **5 % in scopuri de interes public (scoala, biserica, spatii comerciale, terenuri de sport etc.).**

2.6.4. Alinierea cladirilor

- Alinierea frontala a cladirilor, fata de aliniament in zonele rezidentiale se stabileste astfel:
  - 80,0 m fata de axul autostrazii A1, pentru parcelele situate de o parte si de alta;
  - 3,0 – 4,00 m in fronturile DN61 (zona construita neprotejata), profil tip 2 - 2 ;
  - 1,0 - 3,00 m in fronturile DN61(zona construita protejata), profil tip 2' – 2';
  - 2,0 – 5,00 , in fronturile DC77,DC81,DC82 si alte strazi rurale principale, profil tip 3 - 3;
  - 3 – 4, 0 m in fronturile DC si alte strazi rurale secundare, profil tip 4 – 4;
  - 3,0 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 5 – 5;
- Alinierea laterala a cladirii fata de limitele laterale ale parcelei: jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3,0 m**.
- Distantele minime dintre cladire si limitele laterale ale parcelei sunt in functie de :
  - necesitatea asigurarii accesului carosabil in partea din fata a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;
  - necesitatea accesului autospecialelor pentru interventii si servicii – alinierea laterala
  - asigurarea confortului locuirii (protectia fonica, insorirea incaperilor, iluminatul natural, ventilatia naturala);
- Stabilirea distantelor optime intre cladirile vecine se face in functie de inaltimea cladirilor si modul de amplasare al incaperilor de locuit ale acestora.
- Alinierea fata de limita posterioara a parcelei - se respecta o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii; in cazul amplasarii de anexe gospodaresti cu animale, distanta va fi de **5,0 m**;
- Alinierile obligatorii ale cladirii fata de limitele parcelei definesc **edificabilul parcelei, ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul nu reprezinta suprafata cladirii care se poate realiza (amprenta la sol) , ci limitele in care trebuie sa se inscrie, cu respectarea POT admis.**
- Lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil in vigoare referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil,** precum si la **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**
  Servitutea de vedere consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**
  Servitutea de streasina consta in obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau in strada, dar **nu pe terenul vecinului.**

JUDEȚUL DÂMBOVIȚEAN
DÂMBOVIȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P:U.G
Nr. 2 din 25 IUNIE 2012
Arhitect-șef,

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

2.7.1. La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare de stationari (parcaje), caracteristice fiecarei functiuni.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in cazul imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva pe parcela care urmeaza a fi construita.

Autorizatia se va emite in conformitate cu prevederile **art. 33 din RGU si anexa 5 – RGU.**

Art. 33 din RGU – Parcaje:

" **(1)** Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin (1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, cf. legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr.5 la RGU."

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.

La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activitati ce urmeaza a se desfasura pe parcela se va solicita justificarea numarului de locuri de parcare / garare, asigurate.

2.7.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului si in conformitate cu legislatia in vigoare.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34 din** RGU si **Anexei nr. 6 la RGU.**

Art.34 din RGU – Spatii verzi si plantate :

« **(1)** Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la RGU. »

- In **vecinatatea monumentelor istorice**, in **zonele de protectie** ale acestora delimitate prin studiul istoric general si preluate in plansele nr.3.1,3.2, 3.3..- « Reglementari urbanistice – zonificare « realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea **vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate**. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

-La **constructiile administrative si financiar - bancare** conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si/sau PUD).Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de **15 %** din suprafata parcelei.

- La **constructiile de cult** se se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.

- La **constructiile culturale** pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum **20 %** din suprafata parcelei.

- La **constructiile de sanatate (daca va fi cazul)** aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum **10 – 15 mp / bolnav.**

- La constructiile de **turism si agrement** – minim **25 %** din suprafata terenului aferent.

- La **constructii comerciale** – **5 %** din suprafata totala a terenului.

- La **cimitire**, **unitati economice (20%), agricole si platforme pentru precolectarea deseurilor menajere** se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie.

2.7.2.1. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

Distantele 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 drumul national DN61, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;
- pentru drumurile comunale DC – distantele minime de plantare : idem DJ ;
- pentru drumurile locale - (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara de 15 m ;

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

Latimea fasiilor 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 ;

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 beton prefabricat.

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Arhitectul sef Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G Nr. 2 din 25 IAN. 2012 Arhitect-şef,

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

-Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, va fi de **min.1,00 m.**

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

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

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

2.7.3. Reguli cu privire la imprejmuiri, conform art.35 din RGU.

Art.35 din RGU – Imprejmuiri :

« **(1)** In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente sa si in cazul aspectului exterior al constructiei. »

- **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 rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

- **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.
- **Imprejmuirile realizate spre aliniament** vor fi de preferinta **transparente**, in mod special in zona centrala a satului Uliesti si in nucleele centrale ale satelor si vor avea inaltimea de **2,0m,** din care un soclu de **0,60 m**; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.
- In cazuri bine justificate, se accepta garduri pline din zidarie, cu conditia de a continua arhitectura casei.In acest caz, proiectul pentru autorizatia de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al imprejmuirii intr-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).
- **Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara** ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii si mascarea anexelor este de **2,50 metri.**
- In zonele pentru care s-a instituit protectie, imprejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;
- **Imprejmuirile cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu **dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto** si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant ;

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
3.1.	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	

3.1.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr.3–« Reglementari Urbanistice – Zonificare » (UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA UTR 1 – UTR 42).

3.1.2.Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiate, de asemenea in plansa nr.3- « Reglementari urbanistice, zonificare » (UTR nr.1 – 42).

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Nr. 21 din 29 NOV. 2017
Arhitect-şef,

3.1.3. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
  - funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
  - regimul de construire (continuu, discontinuu);
  - înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului:
  (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice si arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite in studiul istoric general);

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă:

C. ZONA CENTRALĂ, ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC - SAT ULIESTI

CA - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC « ADORMIREA MAICII DOMNULUI » : UTR 1

Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate istoric care contine functiuni complexe de interes public **(IS),** reprezentative pentru nucleul central al comunei: primarie, camin culturaL si biblioteca, politie, scoala generala, gradinita, centru medical etc.

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECŢIE A MONUMENTULUI ISTORIC "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" : UTR 2

Subzona centrala construita, protejata istoric care se suprapune cu zona de protectie a monumentului istoric, definita in studiul istoric general cu **indicativul Zp1**, avand ca element central de protectie Biserica « Adormirea Maicii Domnului », contruita in 1793.In acest spatiu sunt grupate cu precadere locuinte Parter si mici unitati comerciale.

M -ZONA MIXTĂ - CONŢINÂND INSTITUŢII, SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ŞI PERSONALE, COMERŢ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ŞI LOCUINŢE

M1 - subzona cu functiune mixtă: **ISi, ISs, ISc, ISps, ISt, Isct, IScu** (servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert) si **L1** (locuire individuala pe lot) – in satul ULIESTI- fronturile adiacente DN61,DC82, zona situata la nord fata de nucleul central la est fata de padurea Vacareasca si nucleele centrale din satele CROITORI (fronturile adiacente DC82), HANU LUI PALA (fronturile adiacente DC82), RAGU (fronturile adiacente DN61), JUGURENI (2 nuclee formate din fronturile adiacente DC77), STAVROPOLIA (fronturile adiacente DC77), MANASTIOARA (fronturile adiacente DC77 si DC77L); regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+ 2 niveluri;

M1p – subzona mixta situata in limitele zonelor de protectie delimitate prin studiul istoric general, cu **indicativul Zp.1.** avand ca obiect de protectie monumentele istorice (bisericile) si tesutul traditional, mentinut, bine conservat; de asemenea, fostul conac din satul Croitori cu zona sa de protectie se supune acelorasi reguli; in aceste subzone, regimul maxim de inaltime este P + M; Hcornisa = 5,00 m, Hcoama = 7,0m;

M2 - subzona mixta:agroturism, locuire permanenta si/sau nepermanenta in spatiu preponderent plantat, conform PUZ avizat si aprobat; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P + 2 niveluri; in prelungirea intravilanului existent pana la padurea Ceairu in satul Uliesti si in satul Manastioara in apropierea padurii Vacareasca ;

M3 - subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat (parc de activitati), conform PUZ avizat si aprobat; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P+2 niveluri; terenuri amplasate de o parte si de alta a autostrazii A1; se propune construirea si amenajarea unui spatiu pentru alimentatie publica deasupra autostrazii A1 amplasat pe o estacada;tot aici se propune infiintarea unui centru de informare turistica;

M4 – subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comert, servicii in:: Olteni, Ragu, Croitori, Manastioara;

M5 – subzona mixta: exploatare produse de balastiera si apoi relocare de functiuni de: agrement , turism, servicii;

L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; cu subzonele:

L1 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1,P+2 niveluri situate in zone traditional constituite, dar neprotejate din punct de vedere istoric si in zonele extinse ale intravilanului;

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 20 NOV. 2012
Arhitect-şef,

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL;

IS – Subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID – zona activitatilor industriale, de depozitare, transporturi;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ;

V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (zona de agrement si sport in satul Uliesti, parc in satul Ragu, zone de sport in satele Croitori si Jugureni in vecinatatea scolilor generale, scuaruri, plantatii de aliniament in cuprinsul arterelor de circulatie etc.);
V2 - Fasii plantate cu rol de protectie si cu rol ambiental in afara intravilanului la cursurile de apa Arges si Neajlov, precum si de o parte si de alta a autostrazii A1;

CR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA;

CR - subzona cailor de comunicatie si transporturi rutiere;

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ;

G1 - subzona construcțiilor şi amenajărilor pentru gospodărie comunala/ subzona cimitirelor ;

TE – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE PROPUSE ;

TH – zona echipamentelor tehnico–edilitare (front de captare, gospodarie de apa, statie de epurare, retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii, cablu TV, antene GSM etc.);

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.D
Nr. ..... din 28 NOV. 2012
Arhitect-sef
.....

TH – TERENURI ACOPERITE DE APA ;

TH – rauri, parauri, torenti, oglinzi de apa;

EX - ZONA CUPRINSE IN EXTRAVILAN

OBSERVAȚII

1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de transformare a profilului economic predominant al comunei catre un profil mixt: functia turistica (in momentul de fata locuintele de vacanta) si cea industriala Prin urmare s-a urmarit un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea si gruparea unor functiuni noi.

2. Autorizarea executării constructiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, de zonele protejate istoric (indicativ Zp.1.) instituite in satele Uliesti, Ragu, Jugureni si Croitori prin Studiul istoric general şi se va face în baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice; zonele de protectie ale zonelor construite protejate (monumentul istoric si parcela care ii apartine delimitata topografic) s-au delimitat pe limitele cadastrale ale loturilor si pe strazi; studiul istoric general face parte integranta din PUG.Siturile arheologice s-au localizat si s-a instituit zona de protectie cu raza de 500 m (indicativ Zp.2. din studiul istoric general).

3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție instituite pe baza normelor sanitare (cimitire, surse de apa, aductiuni, rezervoare de inmagazinare apa, statii de pompare a apei, statie de clorinare, statii de epurare, statii de pompare, retele tehnico - edilitare etc.) si pe baza altor norme specifice (LEA 20 KV, statii de reglare – masurare gaze, retele de distributie gaze etc.)

4. La autorizarea oricărui fel de construcție în **extravilan** se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări **evitarea:**
- amplasării spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor şi a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- **folosirii de materiale pentru invelitori, garduri si culori de tencuială sau finisaje care să degradeze imaginea străzii, atat in zonele protejate istoric , cat si in cele neprotejate istoric etc.**

6. Unitatile teritoriale de referinta (1 – 42) sunt prezentate in Schema anexata regulamentului si pe plansa nr.3 – "Reglementari Urbanistice – Zonificare ".

4.1. C – ZONA CENTRALA

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 21.11.2012
Arhitect-sef,

CAP. 4 – PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. C– ZONA CENTRALA SAT ULIESTI, resedinta de comuna

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.1.	C - ZONA CENTRALA SAT ULIESTI (resedinta de comuna) cu subzona: 4.1.1.CA- Subzona centrala situata in afara zonei protejate istoric	

4.1.1.CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITEI ZONEI DE PROTECȚIE A ZONEI ISTORICE " BISERICA ADORMIREA MAICII DOMNULUI" (UTR 1)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

Zona situata in afara zonei protejate delimitata prin Studiul istoric general contine institutii si servicii cu caracter general, locuinte individulale cu regim de inaltime predominant P, P +1;sunt grupate in partea de est a zonei centrale cele mai importante echipamente publice cu caracter teritorial: primaria si consiliul local, politia, caminul cultural si biblioteca, scoala generala I – VIII, centrul medical, cladiri cu caracter comercial si servicii de interes general, ca functiuni compatibile cu functiunea de locuire.

CA (UTR 1)- subzona centrală situată în afara limitei zonei protejate istoric, care contine functiuni cu caracter teritorial (de interes general pentru comuna si sat : invatamant, institutii publice, comert , alimentatie publica, sevicii publice, locuinte individuale pe lot etc.).

- *Prevederile regulamentului, asigura o mare diversitate a ofertei pentru noi investitii, urmaresc extinderea zonei centrale traditionale (a subzonei centrale situate in limitele zonei de protectie a Bisericii « Adormirea Maicii Domnului ») in concordanta cu cerintele functionale si arhitectural – urbanistice actuale, dar si cu particularitatile arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei.Prezenta padurilor Vacareasca si Vacareasca Vale in apropierea nucleului central dinamizeza piesajul zonei.*

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 29 NOV. 2012
Arhitect-șef

Pentru subzona centrala **CA (UTR 1)**, se va elabora, aviza si aproba PUZ cu Regulament aferent,conform legii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
Zone si subzone functionale :
CA :

- **IS - zona institutii publice si servicii de interes general – functiune predominanta**
- **a -constructii administrative**
- **i - constructii de invatamant**
- **cu - constructii pentru cult**
- **sp - constructii si amenajari sportive (sala sport)**
- **c - constructii pentru comert, alimentatie publica, divertisment (cluburi, discoteci)**
- **L - locuinte individuale pe lot**
- **V1 - amenajari pentru sport, fasii plantate pe langa cursuri de apa**

CA :
Se admit funcțiuni de interes general (**IS**) pentru comuna si localitate:

- sedii de firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;

- biblioteci, muzee;
- poşta şi telecomunicaţii ;
- activităţi asociative diverse;
- pensiuni turistice, minihoteluri;
- expoziţii, centre şi galerii de artă;
- servicii profesionale, colective şi personale, servicii specializate pentru comerţ şi pentru funcţionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă etc.;
- discoteci, cinema;
- centre de recreere şi sport în spaţii acoperite (sali de sport publice si private);
- mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale;
- strazi si piatete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa;
- parcaje publice ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

CA :

- se admit locuinţe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcţiuni, de preferinţă un partiu special de adaptat zonei centrale;
- se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente cu condiţia menţinerii a unei ponderi a locuinţelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfăşurate;
- se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanţă de minim **100 metri** de instituţiile publice reprezentative şi de lăcaşele de cult;
- se menţin unităţile productive actuale cu condiţia asigurării compatibilităţii ca funcţionare şi aspect cu zona centrală (ex. moara, spatiile de depozitare cereale);
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru modernizare cu conditia elaborarii, avizarii si aprobarii PUD/PUZ care va prezenta modul in care se va amenaja intersectia ;

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 29 NOV. 2012
Arhitect-şef,

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CA :

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 5 maşini;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deşeurilor menajere;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

CA :

In zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, şi anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500** mp şi un front la stradă de minim de **12,0 m**. ; parcelele sub **500** mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;derogarile se admit numai prin PUZ avizat si aprobat;
- pe terenurile ramase libere (enclave neconstruite, in general funduri de loturi), se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** şi un front la stradă de minim **15,00 metri**, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat (**IS**), terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30.00** metri.

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 21 MAI. 2012
Arhitect-şef,

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

CA :

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de minim **5,0** metri (strazile de categoria a III-a).

In zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor secundare existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative **(IS)** se pot amplasa izolat sau cuplat;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- **se interzice** construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- **In orice situatie,** lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere,** precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**
  Servitutea de vedere, art.611 -614 C. Civ. consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere ,

balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**

Servitutea de streasina consta in obligatia prorietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

-clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornişe a celei mai înalte dintre ele;

-distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri 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 lumina naturală;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 26 NOV. 2012
Arhitect-şef

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea **accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.**
- **In zona centrala (CA), largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;

In documentatia de urbanism intocmita, sau in Studiul de Fezabilitate se vor determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local), se vor identifica proprietarii si se va declansa procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor din toate subzonele, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului va fi urmatoarea:

CA :

- înălțimea maximă admisibilă este P + 2 niveluri; Hmax.cornisa = **10,0 m** : Hmax.coama = **13,0 m**;
- in toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante de peste **45^0** se admite mansardarea;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, in special cu cele situate in zona protejata istoric (CP – UTR1);
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiaşi clădiri in functie de perceperea acestora dinspre spatiile publice;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- nu se admit : beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;

- nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale ;

- nu se admit: confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic;

- nu se admit : tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat ;

- nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta sau coame prelungite ; invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale: ceramica, lemn;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei şi arhitectura clădirilor ;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele conditionari :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice cu avizul gestionarului;
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau santurile drumurilor, amenajate corect in profil transversal;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele conditionari:

- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **40** mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20** metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri şi vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace şi vor avea înălțimea de **2,50** metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

CA :

Locuinte = POT max.= 40%;

- Pentru funcțiunile publice (**IS**) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu conditia ca **POTmaxim** sa fie de **40 %;** anexele gospodaresti vor ocupa maxim 10% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CA: Locuinte = CUT max. = 1,2

- Pentru functiunile publice (**IS**), se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se depaseste **CUT max. de 1,2.**

4.1.2.CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A ZONEI ISTORICE " BISERICA ADORMIREA MAICII DOMNULUI" (UTR 2)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CENTRALE

Zona centrala reprezinta o parte a structurii localitatii, rezervata institutiilor administrative, financiare, culturale, comerciale etc., datorita razei de deservire, importanței sau gradului de specializare.

Functiunile prezente in cadrul zonei centrale trebuie să reprezinte o pondere echilibrata între zona de administratie (politie, primarie), servicii (comert alimentar, nealimentar, structuri de primire turistice, restaurant, cafenea), cultura (casa de cultura), culte, zona de locuinte individuale si colective mici, spatii verzi.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural - urbanistica deosebita a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului ULIESTI justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale.
Zona centrala a satului are valoare arhitectural - urbanistica deosebita, deoarece se suprapune partial cu zona istorica de protectie a monumentului istoric « Biserica Adormirea Maicii Domnului « delimitata prin Studiul istoric general care face parte integranta din PUG.

CP (UTR2) - subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a monumentului istoric "Biserica Adormirea Maicii Domnului" (este compusa din parcela delimitata topografic pe care este amplasat monumentul de categoria B - si zona sa de protectie, delimitata prin Studiul istoric general care face parte integranta din PUG - Indicativ Zp1)

- *Regulamentul favorizeza ridicarea prestigiului si atractivitatii acestei zone, prin mentinerea particularitatilor arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei ;*

Pentru subzona centrală protejată (CP – UTR nr.2) se va elabora, aviza si aproba conform legii un PUZCP si RLU aferent , al cărui regulament va detalia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii prin structurile sale de specialitate (DJPN).

Pana la avizarea si aprobarea PUZCP pentru intreaga subzona centrala protejata, in vederea autorizării clădirilor noi si a extinderilor cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară obtinerea avizului DMI prin structurile sale de specialitate (DJPN Dambovita, Comisia Zonala Muntenia). La DTAC se va prezenta o ilustrare a modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale protejate ce vor fi avizate de Ministerul Culturii prin structurile sale de specialitate (DJPN Dambovita, Comisia Zonala Muntenia).

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G./P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 21 Feb. 2012
Arhitect-sef,

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
Zone si subzone functionale admise :

CP : IS - zona institutii publice si servicii de interes general – functiune dominanta:
- **-constructii administrative**
- **- constructii de invatamant**
- **- constructii de sanatate**
- **- constructii pentru cultura**
- **- constructii pentru cult**
- **- constructii pentru turism**
- **- constructii pentru comert, alimentatie publica, divertisment (cluburi)**
- **- monumente istorice – cladiri**
- **- locuinte individuale pe lot existente si noi**
- **- torenti cu debit nepermanent**

CP (Zp1 – sat Uliesti (subzona centrala a comunei, la DN 61) – conform studiu istoric general:

ARTICOLUL 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

CP : Utilizari admise: reparatii si extinderi la cladirile existente, locuire si anexe ale locuintei, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP:

- descarcare de sarcina istorica si aviz DJPN Dambovita, inaintea autorizarii construirii;
- comasarea parcelelor se admite numai cu conditia marcarii vizibile a vechiului parcelar;
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru modernizare, cu conditia elaborarii, avizarii si aprobarii PUD/PUZ care sa prezinte modul in care se va amenaja intersectia ;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției şi amenajărilor şi o mai bună integrare în zona protejată istoric;
- pana la elaborarea PUZ, toate documentatiile vor avea obligatoriu avizul DMI prin structurile de specialitate (DJPCN Dambovita, Comisia zonala Muntenia);
- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.
- In situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJPN Dâmbovița.

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2 din 20 NOV. 2012
Arhitect-sef,

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP:

- se interzic următoarele utilizări:
- institutii, servicii – unitati mari ca volum si silueta;
- activități productive poluante industriale si de depozitare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CP : SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP :

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată istoric se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală şi prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării traditionale pot fi considerate construibile parcelele sub **500 mp** si/sau cu front mai mic de **12,0 m**, pe baza unor documentații însoțite de ilustrare de temă şi desfăşurări stradale si cu conditia **respectarii normelor minime de igiena si protectie contra incendiilor;**
- In toata subzona **CP** – se vor detalia permisivitatile si restrictiile privind utilizarea parcelarului protejat printr-un PUZCP si RLU aferent, ce se va elabora, aviza si aproba conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP :

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții :
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi şi în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument sau cu valoare arhitecturala, retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0 metri** pe străzile de categoria a III-a (DN61 si DC82);
- amplasarea cladirilor fata de aliniament in toata zona construita protejata **CP** se va stabili detaliat prin PUZCP ce se va elabora , aviza si aproba conform legii;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
U.Z./P:U.G
Nr. 2 din 20 NOV. 2012
Arhitect-şef,

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP :

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, traditional discontinuu;
- modulele volumetrice: **vor fi de maxim 10 x 15 m,** conform Studiului istoric general;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat şi se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de biserica ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **4,0** metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,0** metri.
- **In orice situatie,** lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil,** precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**
  Servitutea de vedere , art.611 – 614 C. Civil consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**
  Servitutea de streasina consta in obligatia prorietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau, sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

CP :

-se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de specialitate în zona protejată, avizate conform legii.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornişe a celei mai înalte dintre ele;