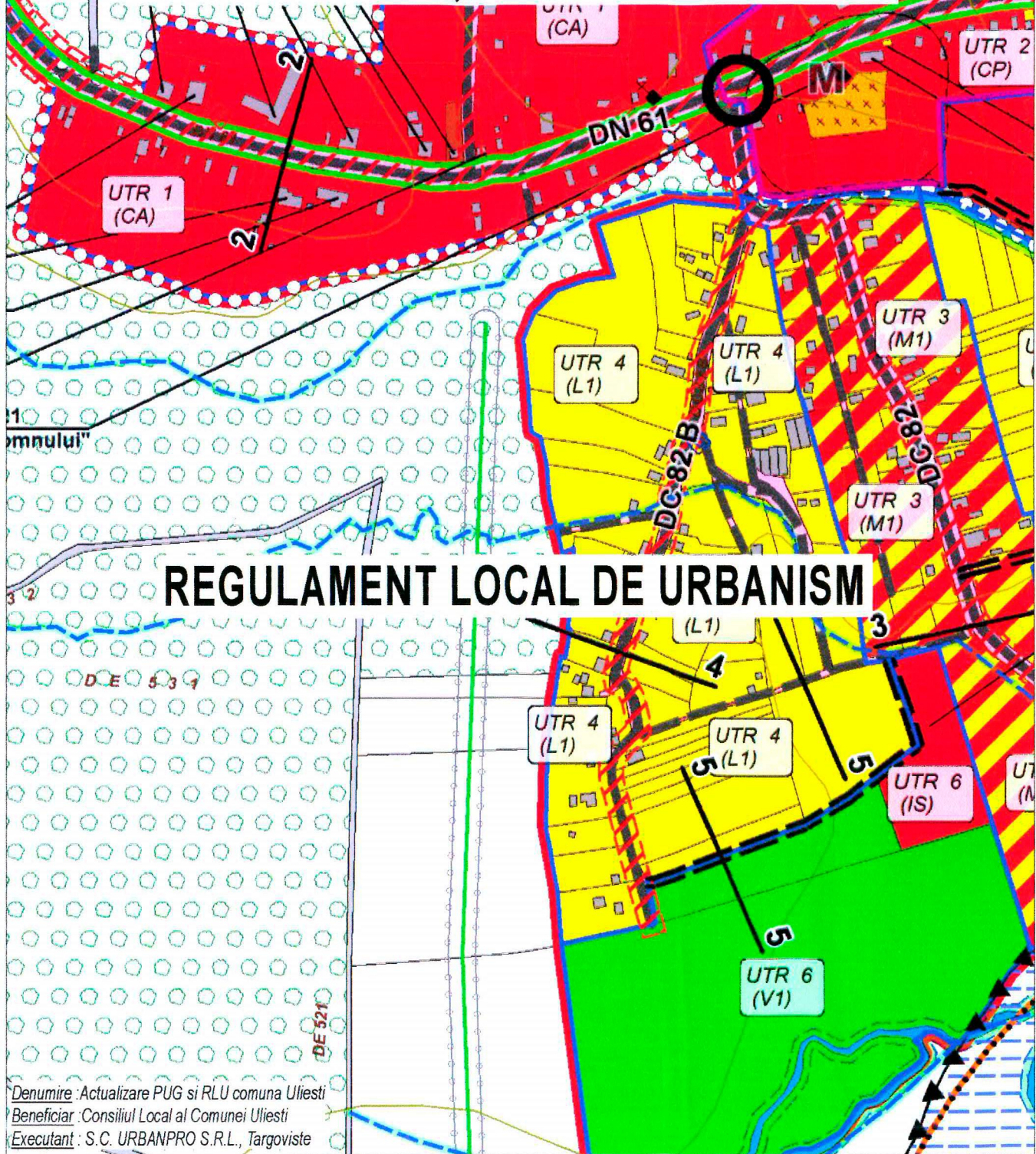


serviciu Veterinar  
T. SERVICII  
Moara  
Oficiu Postal  
Primaria  
Generala (I-VIII)  
Politia

# 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 ULIEȘTI – ACTUALIZARE

## CONTINUTUL RLUCU

### PIESE SCRISE

FILA DE CAPAT, COLECTIV DE ELABORARE

CONTINUTUL LUCRARIII :

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 TERRITORIALE DE REFERINTA ( Planse 1 – 42 )





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PUG COMUNA ULIEȘTI – ACTUALIZARE  
CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI:**

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
<b>CAP.2</b>	<b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>Pag.</b>
2.1.	REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	5 - 9
2.2.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	9 - 12
2.3.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12 - 16
2.4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	16 - 18
2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	18 - 21
2.6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	21 - 23
2.7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	23 - 25
<b>CAP.3</b>	<b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>	<b>Pag.</b>
3.1.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE	25 - 27
<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	<b>Pag.</b>
4.1.	C - ZONA CENTRALĂ SAT ULIEȘTI (resedința de comună) cu subzonele: 4.1.1.CA- Subzona centrală situată în afara limitei zonei de protecție a zonei istorice 4.1.2.CP - Subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a zonei istorice	28 - 38
4.2.	M - ZONA MIXTĂ cu subzonele: 4.2.1.M1 - Subzona mixtă - servicii, comerț, locuire 4.2.2.M1p - Subzona mixtă în zona protejată, Ragu, Jugureni, Croitorii 4.2.3.M2 - Subzona mixtă: Agroturism, locuire permanentă/nepermanentă 4.2.4.M3 - Subzona mixtă: comerț, servicii, agrement în spațiu plantat - Uliești 4.2.5.M4 - Subzona mixtă: industrie nepoluantă, depozitare, comerț, servicii 4.2.6.M5 - Subzona mixtă: exploatare produse de balastieră și apoi relocare ptr. agrement	39 - 46
4.3.	L - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu subzona: 4.3.1.L1 - Subzona locuințe în zone tradiționale și extinderi ale intravilanului	47 - 52
4.4.	IS - INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	53 - 57
4.5.	ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	58 - 61
4.6.	A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGROZOOȚEHNICE	62 - 65
4.7.	V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele: 4.7.1. V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: zone de agrement, parc, scuaruri, plantații 4.7.2. V2 - Subzona plantată cu rol de protecție și ambiental - la A1 și pe malurile râurilor	66 - 69
4.8.	CR - ZONA CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ	70 - 72
4.9.	G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, cu subzonele: 4.9.1.G - Subz. constr. și amenajări 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 ÎN EXTRAVILAN	81 - 83

ANEXA A - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO - EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEĂ VECINĂȚĂȚILOR

ANEXA B - SCHEMA UTR-uri, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (1 - 42)



<b>CAP.1</b>	<b>PRESCRIPTII GENERALE</b>	
<b>1.1.</b>	<b>ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM</b>	

**1.1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General actualizat, al satelor componente ale comunei Uliști, județul Dambovița.

**1.1.2.** Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la **modul de utilizare al terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localităților.**

**1.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCU (Consiliul Local al Comunei Uliști), prin Hotărârea nr. .... din data de .....

**1.1.4.** Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ și/sau PUD) pentru părți componente ale satelor componente ale Comunei Uliști, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

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

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

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

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al Comunei ULIEȘTI, va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

**1.1.6.** Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și a zonelor delimitate în PUG pentru care se întocmesc 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.

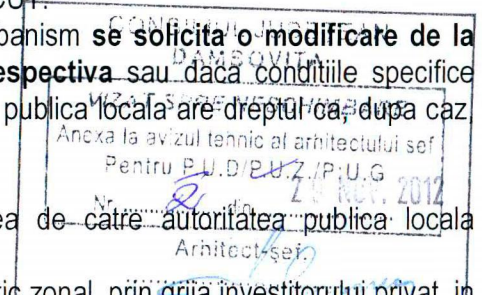
**1.1.8.** În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism **se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile** specifice amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, în certificatul de urbanism :

- sa respingă cererea în mod justificat;
- sa conditioneze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- sa conditioneze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructura și transport, **în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție;**
- sa conditioneze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- sa permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat;

Pentru situațiile prevăzute la punctul c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui **aviz de oportunitate**, întocmit de arhitectul șef, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității.

**Avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise, cuprinzând următoarele elemente:

- Piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operatiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zona, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;





b) Piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plat topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților și a limitelor serviciilor propuse să fie instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

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

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti;
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- capacități și indicatori maximi pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe;

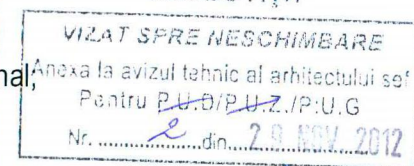
După aprobarea Planului urbanistic zonal sau de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată poate fi aprobată numai după o perioadă de **12 luni** de la data aprobării documentației inițiale ( PUG și RLU ).

**1.1.9.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementară acesteia.

**1.1.10.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.



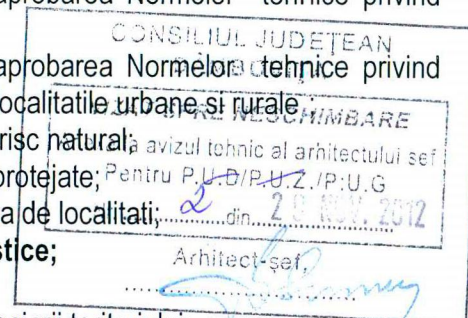
## 1.2 BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1.** La baza elaborării RLU pentru satele Comunei ULIEȘTI, stau în principal :

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - 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 executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare ;**
- **Legea 453/ 2001 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Legea 401 /2003 pentru completarea și modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;**
- **Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 13.10.2004 ( cu anexele 1 și 2), cu completările și modificările ulterioare;**
- **Legea privind protejarea monumentelor istorice ( 422 / 2001 );**
- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;**
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001 cu modificările și completările ulterioare;**
- **Legea 242 din 23 iunie 2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.**
- **Ordonanța de Urgență 7 din 2 februarie 2011 ( OUG 7 / 2011 ) pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;**
  - **Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată ;**
  - **Hotărârea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă ;**
  - **Hotărârea nr.930/ 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ;**
  - **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;**
  - **Legea privind protecția mediului 137 / 1995, republicată, OUG 195 / 2005 ;**
  - **Legea 451/2002 privind ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 oct. 2000;**



- **Ordonanța guvernului nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Legea nr. 82 din 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și 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 lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
- **Legea 575 / 2001** privind aprobarea PATN – secțiunea a V-a – zone de risc natural ;
- **Legea nr. 5 / 2000** privind aprobarea PATN – secțiunea a III – a – zone protejate ;
- **Legea 351 / 2001** privind aprobarea PATN – secțiunea a IV – a – rețeaua de localități ;
- **Legea privind aprobarea PATN Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice ;**
- **Codul Civil și Codul Sivic în vigoare ;**
- Toată legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului ;



**1.2.2. Regulamentul Local de Urbanism** reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

<b>1.3.</b>	<b>DOMENIUL DE APLICARE</b>
-------------	-----------------------------

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

**1.3.2. R.L.U.** aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupurilor de bază ale satelor Comunei ULIEȘTI, cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate în teritoriul administrativ al comunei.

**Teritoriul intravilan al comunei Uliști** este compus din :

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

Alte trupuri ale satului ULIEȘTI :

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

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

**TA3 – Stație reglare, măsurare gaze ( UTR.nr.9) ;**

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

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

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

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

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

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

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

**TF – Trupul de bază al satului OLTENI ,** cuprins în **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 bază al satului RAGU,** cuprins în **UTR. nr. 32,33,34,35,36**

**TH – Trupul de bază al satului STAVROPOLIA ,** cuprins în **UTR. nr. 20,21**

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

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

**TH3 – Put apă – UTR nr.23**



**1.3.3.** Teritoriul intravilan al Comunei ULIEȘTI, prezentat în Plansa nr.3- « Reglementari Urbanistice – Zonificare » pentru fiecare din satele comunei cuprinse în documentația PUG și RLU pentru COMUNA ULIEȘTI - ACTUALIZARE, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.

#### 1.3.4. Corelari cu alte documentatii

- Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale avizate și aprobate conform legii, anterior intrării sale în valabilitate și 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 imprimare în configurația cadrului construit actual al satelor componente ale comunei Uliesti.

- Se preiau de asemenea recomandările cuprinse în studiul istoric pentru fundamentarea PUG, în ceea ce privește condițiile de construire în zonele de protecție ale monumentelor istorice și ale siturilor arheologice.

#### 1.3.5. Conditii de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

-Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la capitolul 4, precum și în conținutul regulamentului.

- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. Exemplu : zona centrală, zonele construite protejate delimitate prin studiul istoric general și preluate în PUG, enclave neconstruite de dimensiuni mari, introduse în intravilan, zone cu funcțiuni mixte : industrie, servicii, comerț etc.

**1.3.6. Zonificarea funcțională** a satelor comunei ULIEȘTI s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa nr.3 și face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG și explicitată în planșele UTR care însoțesc prezentul regulament.

**1.3.7.** Teritoriul intravilan al Comunei ULIEȘTI s-a împărțit în **42** (patruzeci și două) unități teritoriale de referință (UTR), ținând seama de :

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

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

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

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

Fiecare UTR în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise și ilustrate grafic în Capitolul 4 al acestui volum ( prescripțiile de constructibilitate la nivelul U.T.R. – urilor).

<b>CAP.2</b>	<b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G Nr. 2 din 27.07.2012 Arhitect-șef, 
2.1.	<b>REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT</b>	

**2.1.1. Configurația geografică a teritoriului comunei, prezenta pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calitatilor mediului natural.**

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

**Art.3 din RGU – Terenuri agricole din extravilan:** » (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.



(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole »

**2.1.3. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor** se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației. Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3." REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE - satele ULIEȘTI, CROITORI, HANU LUI PALA, JUGURENI, MANASTIOARA, OLTENI, RAGU, STAVROPOLIA.

**Art.4 din RGU – Terenuri agricole din intravilan :** « (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.( 1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general ;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare ;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

**2.1.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu folosință forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din RGU în condițiile respectării legislației specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completările ulterioare.**

**ART.5 din RGU – Suprafețe împadurite :** « (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului ».

Suprafețele împadurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existentă în extravilan. S-a propus, extinderea spațiilor plantate de o parte și de alta a Autostrăzii A1 cu rol de protecție și ambiental.

**2.1.5. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitivă pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.**

Este recomandabil ca administrația publică locală să inițieze o cercetare amanunțită a zăcămintelor de agregate minerale existente în imediată vecinătate a râului Argeș, iar apoi să-l valorifice eficient în folosul dezvoltării comunității.

În situația în care se solicită autorizarea executării de construcții necesare exploatarea resurselor subsolului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare.

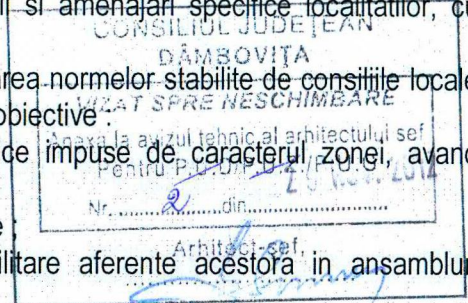
**Art.6 din RGU – Resursele subsolului :** « (1) Autorizarea construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ. ».

**2.1.5.1.** Pentru orice lucrări de exploatarea a resurselor de agregate minerale existente pe teritoriul comunei Uliști (cu predilecție în zona de terasă a râului Argeș), autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind





efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului, în special în situl NATURA 2000, în apropierea acestuia și de o parte și de alta a autostrăzii A1.

**2.1.6. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minora, majora și în zona de protecție a râului Argeș, a râului Neajlov etc., în albiile minore ale torenților afluenți ale acestor ape, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.7. din RGU și a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1996 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației) și cu avizul AN Apele Române.**

**Art.7 din RGU – Resurse de apă și platforme meteorologice :** « (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și al lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. »

S-a stabilit lățimea zonei de protecție a râului Argeș de **15,0 m**, iar pentru cursurile de apă care traversează satele **5,0 m** (râul Neajlov cu afluenții săi : paraurile Baracu, Holboca, Valea lui Stanga, Valea Iovascu, Vacareasca etc.);

Valea Brebina din extravilanul satului Manastioara este drenat de râul Argeș.

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizează 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 zonă de protecție de o parte și de alta a acestor canale de minim **3,0m**, conform legii.

**2.1.7. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.**

**Art.8 din RGU – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate :** « (1) Autorizarea construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural–conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă

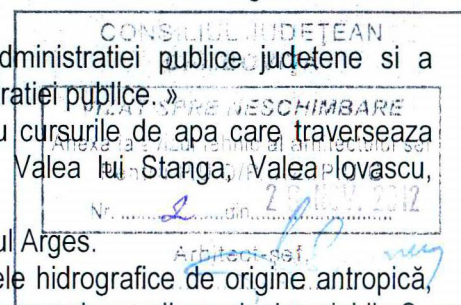
(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. »

**2.1.7.1. Pe teritoriul comunei Uliști**

Pe teritoriul administrativ al comunei, conform planșelor din studiul de fundamentare PUG, "Studiu geotehnic și riscuri naturale" se regăsește situl de **importanță comunitară Lunca Mijlocie a Argeșului ROSCI0106** sit inclus în rețeaua ariilor protejate din România, **Natura 2000**. Pentru acesta, conform Ordinului MMDD nr. 1964/2007, trebuie să se instituie regim de arie naturală protejată, cu respectarea legislației în vigoare. Situl cuprinde lunca mijlocie a râului Argeș, ce se întinde din amonte de podul de pe autostrada București – Pitești, km 36,0, până la sud de localitatea Potlogeni – Deal, pe o suprafață  $S = 3.635.0$  ha.

**Conform Ordin 1964/2007** privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, Lunca mijlocie a Argeșului intra sub influența **sitului ROSCI0106 « Lunca Mijlocie a Argeșului »** din Natura 2000, cu următoarea repartitie teritorială : Județul Dâmbovița: Corbi Mari (3%), Costești din Vale (6%), Găești (<1%), Mătăsaru (5%), Mogosani (11%), Odobesti (15%), Petrești (10%), Potlogi (5%), Uliști (7%) ; Județul Giurgiu: Florești (1%), Găiseni (8%), Vânătorii Mici (3%)





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

Habitatele prioritare identificate în aceste arii protejate se regăsesc numai parțial în Convenția de la Berna, fiind necesară includerea acestora în regimul de clasificare prioritară a Directivei Habitata a Consiliului European, pentru a putea demonstra că regimul de protecție a habitatelor prioritare corespunde și criteriilor de prioritate stabilite pentru Rețeaua NATURA 2000. De asemenea foarte multe specii de flora și fauna au fost identificate în aceste arii protejate, acestea regăsindu-se în Lista Roșie Europeană, fiind reprezentative cu un procent ridicat atât în cadrul ariei respective cât și la nivel național.

### 2.1.8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor 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 executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin(1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată în 2010, existente pe teritoriul satelor Comunei Uliești asupra imobilelor din zonele lor de protecție sunt avizate, în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Cultelor prin structurile sale de specialitate Comisia Națională a Monumentelor Istorice, DJPN Dambovita).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate și aprobate conform legii, în care se instituie reglementări privind executarea de lucrări în zona.

În vederea conservării unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia. *Nu se va accepta nici o construcție nouă, nici o demolare sau transformare în cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a raportului de volum și culori.*

*În scopul conservării monumentelor se va urmări alocarea unei funcțiuni optime fără a altera structura, forma și decorul clădirilor.*

*Operele de sculptură, pictură sau decorație care fac parte integrantă din monument nu pot fi separate de acesta decât în cazul în care intervenția respectivă este singura soluție pentru salvarea lor.*

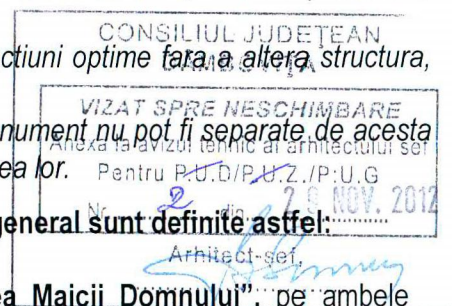
**Zonele de protecție ale monumentelor istorice, conform Studiul istoric general sunt definite astfel:**

#### a). Zp1 – zona de protecție a monumentelor:

- În satul Uliești – zona de protecție 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 protecție a DB-II-m-B-17539 Biserica "Cuvioasa Paraschiva" pe ambele fronturi ale DC 77, între DC77C și DC 77 G, delimitat cadastral conf. Pl. 2.2 din studiul istoric;
- În satul Ragu - zona de protecție a DB-II-m-B-17677 Biserica "Cuvioasa Paraschiva" pe ambele fronturi ale DN 61, delimitat cadastral conf. Pl. 2.3. din studiul istoric;
- În satul Croitori – zona de protecție a „Conacului Bratești” ( propus pentru includere în LMI ) pe ambele fronturi ale DC82;

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

2.1.8.1. Autorizarea oricărui tip de intervenție la o construcție sau parti dintr-o construcție declarată monument istoric și înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată, de la aliniatele a și b de mai sus se face după obținerea avizului DJPN Dambovita și CNMCD Targoviste.





**2.1.8.2.** Autorizarea oricarei construcții și amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (**incinta monumentului delimitată topografic**) înscris pe lista monumentelor aprobată, se face în condițiile de la punctul 2.1.8.1. și cu **obligativitatea descarcării de sarcină istorică**, conform legislației în vigoare.

**2.1.8.3.** Autorizarea oricarei construcții în **zonele de protecție delimitate în Studiul Istoric General** se va face cu avizul prealabil de DJPN Dambovița.

**2.1.8.4.** Autorizarea oricarei construcții și/sau amenajări în zona protejată istoric (**indicativ ZP1 în studiul istoric general care se suprapune cu zona centrală a satului Uliști**) se face după elaborarea și aprobarea PUZCP. Până la elaborarea PUZCP, autorizarea construirii se face prin PUD și/sau PUZ pe o suprafață mai mică.

<b>2.2</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC</b>
------------	--

**2.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU, după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc și conform prevederilor Legii 10 /1995 cu completările ulterioare.**

Prin riscuri naturale înțelegem alunecări de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile.

**Art.10 din RGU- Expunerea la riscuri naturale :** « (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege : alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. »

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

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

**2.2.1.1. Riscul seismic :** -Fenomenele de alunecare de terenuri sunt excluse. Este necesară crearea unor spații tapon pentru adăpostirea provizorie a locatarilor, în cazul necesității parasirii temporare a locuințelor, pe timpul executării lucrărilor de intervenție sau în caz de cutremur ( vezi studiul getehnic).

**2.2.1.2. Riscul de inundabilitate și eroziune:**

- Zona de locuit și funcțiunile complementare din zona adiacentă albiei râului Neajlov cu predilecție zona sudică a satului Uliști și zona nordică a satului Croitori ;

- Toate zonele rezidențiale, cele complementare și compatibile cu locuirea traversate de cursuri de ape cu debit nepermanent, în principal afluenți ai râului Neajlov în momentul precipitațiilor abundente ;

- Zonele de locuințe și funcțiunile complementare pot fi afectate datorită neîntreținerii corecte a santurilor drumurilor ( profile transversale incorect amenajate și întreținute) ;

- Terenurile adiacente râurilor Argeș și Neajlov expuse eroziunilor de mal ;

**2.2.1.3. Riscul de instabilitate:** nu există acest risc pe teritoriul comunei Uliști datorită morfologiei terenului, tipic zonelor de câmpie.

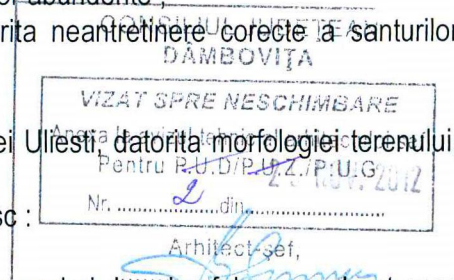
**2.2.1.4. Se stabilesc următoarele permisivități și restricții în zonele de risc :**

**Utilizări permise :**

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc.).

**Utilizări permise cu condiții :**

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





Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale - torenți, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor râurilor Argeș și Neajlov și ai afluenților acestora, plantatii pentru protecția cursurilor de apă), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean de Aparare Civilă, administratorii drumurilor și alte organisme interesate, după caz.

#### Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate la **alin 2, art 10** din RGU, în planșele PUG și în studiul de fundamentare « Studiu geotehnic și riscuri naturale comuna Uliești », precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții ( spațiile plantate cu rol de protecție a malurilor apelor prezentate în planșele 3.1,3.2,3.3).

**2.2.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, conform art.11 din RGU.** Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, inclusiv LEA 20KV, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de pompare), canalizare (stații de epurare), a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere) și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

**Art.11 din RGU – Expunerea la riscuri tehnologice :** « **(1)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

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

**(3)** Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. »

#### Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Planșele nr. 3.1,3.2,3.3. -"Reglementări Urbanistice-Zonificare" și 4.1,4.2,4.3. -Reglementări echipate tehnico – edilitare », sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice și **limitarea efectelor** acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

#### Utilizări permise cu condiții :

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

#### Utilizări interzise :

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

**Latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA ( culoare de protecție și siguranță )**

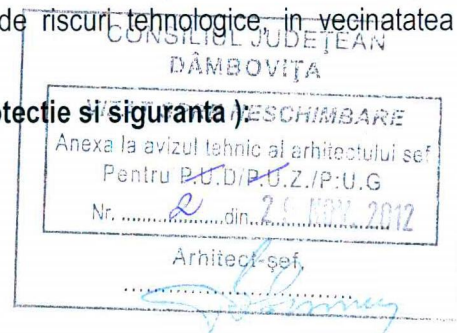
LEA – 6,10 sau 20 KV 24 m

**Zone de protecție la cai de comunicație rutieră în afara intravilanului :**

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

**Zone de protecție la cai de comunicație rutieră în intravilan :**

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





**Autorizarea construirii în zonele de siguranță și protecție** pentru LEA20KV se face după obținerea avizului gestionarului rețelei / echipamentului respectiv. Aceeași regulă se aplică și în zonele de siguranță și protecție a infrastructurii rutiere ( DN, DJ, DC ).

**Autorizația de construire va respecta condițiile impuse de emitent ( gestionarul rețelelor, echipamentelor și drumurilor clasate ) în avize.**

Pe baza **Ordinului nr.536/1997** al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele **zone de protecție sanitară** față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite : distanța minimă de protecție : **500 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Ferme de cabaline : **100 m** ;
- Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete : **500 m** ;
- Ferme de porci până la 2000 de capete : **500 m** ;
- Ferme de porci între 2000 – 10000 capete : **1000 m** ;
- Ferme de pasări până la 5000 de capete : **500 m** ;
- Ferme de pasări cu peste 5000 de capete și complexe avicole industriale : **1000 m** ;
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală : **300 m** ;
- Stație de epurare a apelor uzate menajere: distanța minimă de protecție: **300 m**, dacă nu este echipată cu treaptă mecanică, biologică și chimică conform normelor UE ;
- Cimitire : distanța minimă de protecție până la zona de locuit : minimum **50 m**; Cimitirile vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3 m**;
- Depozite controlate de deșeurii menajere : distanța minimă de protecție până la zona de locuit și funcțiuni complementare : **1000 m** ;
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport : **50 m** ;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din **amenajări în gospodării particulare**, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin **10 m de ferestrele locuințelor** ;
- Unitățile care prin specificul activității lor necesită **protecție specială** ( grădinițe, școli, centre de sănătate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabără școlară, complex balnear etc. ) vor avea o zonă de protecție de minim **50 m** față de locuințe și unități cu activități poluante ori cu volum mare de transporturi ) ;
- Dispensare veterinare : **30 m** ;
- Adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare ( **de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine** ) se amplasează la cel puțin **10 m de cea mai apropiată locuință învecinată** și se exploatează, astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

**2.2.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică** pe terenurile pe care este instituită **servitute de utilitate publică**, se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16 /RGU** și cu **Legea nr.213/1998**.

**Art.16 din RLU– Lucrări de utilitate publică :** « **(1)** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

**(2)** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii »

- **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

- **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.





- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrurilor de utilitate publică** se face pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, conform legii.

- Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

**2.2.3.1. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor** se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

**Art.13 din RGU – Asigurarea echipării edilitare:** « (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunea și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrurilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. »

**Echiparea edilitară** este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protecției mediului ambiant.

**Cheltuieli de echipare edilitară:** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

**Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.**

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mare dimensiune etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.**

2.3.	<b>REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII</b>
------	--

**2.3.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.**

**Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – Anexa 3. Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.**

**Art.17 din RGU – Orientarea față de punctele cardinale:** « (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 la RGU. »

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de **însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.**

- **Durata minimă de însorire** cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, l, L), în zilele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

- Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.



**Modul de utilizare a Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism**

Anexa nr. 3 la RGU vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandările de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

**- Construcții pentru cult**

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor culturii respective. Autorizarea executării lacaselor pentru cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

**- Terenuri de sport ale construcțiilor de învățământ**

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția Nord – Sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

**- Construcții de locuințe**

- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă.

- În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est – vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

- În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă.

**2.3.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18 din RGU, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.**

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

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ( inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc. ) ;

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumului conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de santier, cămine de garnizoană. »

**2.3.2.1.** Lucrarile autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii.

**2.3.2.2.** La proiectarea, executia și intervențiile asupra strazilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru **adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.**

**Funcțiile și caracteristicile strazilor** din satele Comunei ULIEȘTI sunt în conformitate cu Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale, următoarele :

**-Cai de comunicație principale** ( cu benzi de circulație pentru trafic în dublu sens ) :

- **Cai de comunicație rutieră și transport extrateritoriale :** A1 (București - Pitești) și DN61(DN6 Ghimbati– Gaesti ) ; DC77 : Coadă Izvorului (DN61) – Stavropolia – Jugureni - Manastirea – Ragu – Uliesti ) ; DC81 :Visina (DJ611) – Croitori – Petresti – Baraceni – Moara din groapa – Vadu Stanchii – Limita Judet Giurgiu ; aceste drumuri sunt afalate și se afla în 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 comunicație și transport local, în spațiul intracomunal,** între reședința de comună și satele componente : În satele componente ale comunei Uliesti exista următoarele 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 - Stelierz ;**DC82E** : 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 ( Coadă 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.**





**2.3.2.4. Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe străzi în localitățile Comunei Uliști se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a următoarelor intersecții (planșele nr.3.1,3.2,3.3), "Reglementări Urbanistice - Zonificare", apreciate ca priorități de intervenție :

- Intersecția dintre DN61 cu DC77 la limita dintre satele Uliști și Ragu
- Intersecția dintre DN61 cu DC82 în zona centrală a satului Uliști ;
- Intersecția DC77 cu DC 75 în satul Jugureni ;
- Intersecția DC77 cu DC77G , sat Olteni ;
- Intersecția DC77 cu DC 77H, sat Jugureni ;
- Intersecția DC77 cu DC77I , sat Manastioara ;
- Intersecția DC82 cu DC 82E și DC82D în satul Croitori ;
- Intersecția DC82 cu DC81, în satul Croitori ;
- Intersecția DC82 cu DC82G și DC82H în satul Hanu lui Pala ;



b. Pentru realizarea corectă a acestor intersecții și poduri se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajări în zonele învecinate pe o **distanță de cel puțin 50,0 m**, până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ și/sau DTAC, conform legii ; este obligatorie obținerea avizelor de la administratorul drumurilor publice de interes național (CNADR) pentru intersecțiile cu drumul național DN61 și de la Poliția Rutieră Dambovitza.

Pentru autorizarea construirii unei estacade peste autostrada A1 (între pădurile Mosteanca și Vacareasca) în scopul amenajării unor spații pentru alimentație publică și a unei zone comerciale și de agrement, se va obține avizul favorabil al gestionarului autostrăzii – CNADR.

**2.3.2.5.** Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumului național, a drumurilor comunale și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG ( planșa nr.3).

**Se interzice** amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale.

### **2.3.3. Ampasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art.23 din RGU.**

**Art.23 din RGU – Amplasarea față de aliniament :** « (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

a) În cazul zonelor construite compact , construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente ;

b) Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ;

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

(3) Fac excepție de la prevederile ali.(2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii.

(4) În sensul RGU , prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. »

**Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.**

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regula aliniamentul stradal.

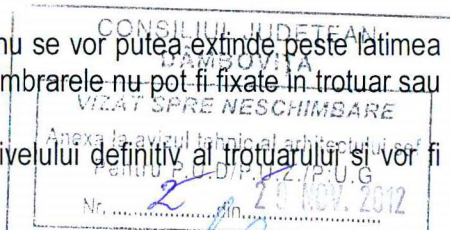
Alinierea frontală a clădirilor, față de aliniament în zonele rezidențiale se stabilește astfel:

- 80,0 m față de axul autostrăzii A1, pentru parcelele situate de o parte și de alta;
- 3,0 – 4,00 m în fronturile DN61 (zona construită neprotejată) , profil tip 2 - 2 ;
- 1,0 - 3,00 m în fronturile DN61 ( zona construită protejată), profil tip 2' – 2' ;
- 2,0 – 5,00 , în fronturile DC77,DC81,DC82 și alte străzi rurale principale, profil tip 3 - 3;
- 3 – 4, 0 m în fronturile DC și alte străzi rurale secundare, profil tip 4 – 4;
- 3,0 m în fronturile străzilor vicinale, profil tip 5 – 5;

- Se numește **gabarit** suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, 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 puțin **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**.



### 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: insruit, 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 streasinelor, 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 proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploaie sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrarile de **sistemati verticala** pe fiecare parcela se vor face astfel incat, apele meteorice ( ploaie si topirea zapezii) sa nu afecteze in nici un fel proprietatile invecinate, atat publice, cat si private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija catre 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 construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Se va urmări asigurarea **acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament**, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din **avizul unității teritoriale de pompieri**.
- Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996 cu completările ulterioare, se înțelege actul emis de **administratia drumului public**, prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat.

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

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției**, corespunzător condițiilor de amplasament;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite**, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu** (DN61, DC77, DC81, DC82, celelalte DC –ri, alte străzi principale) - cu circulație continuă și / sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun);

**2.4.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN61** (în zona istorică – zona centrală) la eventuale dotări administrative, culturale, turistice ce vor apărea, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (străzi noi locale, largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

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

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

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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





În toate cazurile este **obligatorie** asigurarea accesului în spațiile publice a **persoanelor handicapate** sau cu **dificultăți de deplasare**. În zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi amenajate să permită circulația **persoanelor handicapate**.

**2.4.2. Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.**

**Art.26 din RGU – Accese pietonale:** “ (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

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

Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie. În aceste condiții, aplicarea **art.26** din RGU - se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică: ..... din ..... 2012

- accese pietonale prin zone ( terenuri ) proprietăți private ( servitute de trecere );

- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei ULIEȘTI

- **Utilizări interzise**

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

## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

**2.5.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism – art.27, au ca scop să determine asigurarea obligatorie cu echipamente tehnico – edilitare a localităților pentru creșterea confortului urban. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.**

**Art.27 din RGU – Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :** « (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare. »



Conform prevederilor **art. 27** din RGU, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții :

### 2.5.1.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

- **În zonele locuite neracordate** la rețeaua de apă potabilă , întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cismele publice.

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele ; autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism ( art.27 ).

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

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

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

**Art.28 din RGU – Realizarea de rețele edilitare :** « (1) Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

- **Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice** se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Comunei ULIEȘTI; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

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

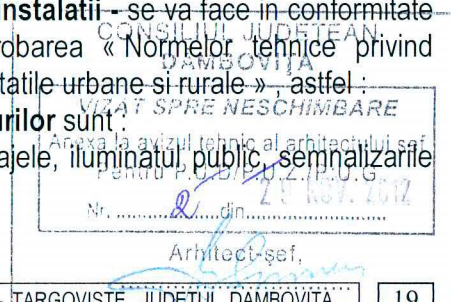
- **Indiferent de forma de finanțare și de executare** a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

**2.5.1.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stălpilor pentru instalații** – se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr.47/1998 al M.T.pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale » , astfel :

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

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





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

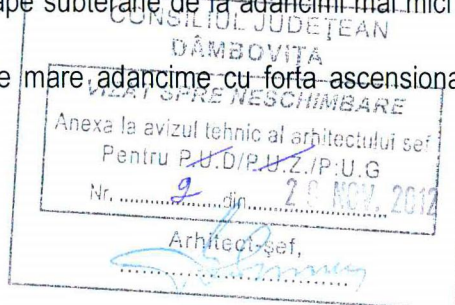
#### 2.5.1.4. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

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;



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 puțin 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 micșora, 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 " ):

- **Indeprtarea 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 reseaua de drumuri si strazi** ( cu traseele carora sunt asociate ) din categoria utilitatilor aflate in **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, **domeniului public**, iar construirea si intretinerea retelelor 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.

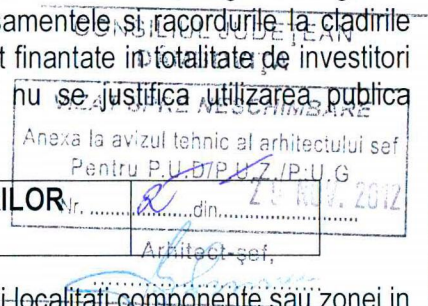
- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

- 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 cladiri 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.



2.6.	<b>REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII</b>
------	--

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 minimum 4 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) Suprafața minimă a parcelei de **150 m<sup>2</sup>** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 m<sup>2</sup>** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei ;
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. ( 2). »**

**2.6.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii),** nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii ( la administrația financiară, cadastru, notar public ) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

- Pentru **funcțiunea de locuire**, art.30 din RGU fixează: **pentru parcelările noi**, suprafețe de **minim 150 mp** și front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor etc) și respectiv o suprafață de **minimum 200 mp** și front la strada de **minim de 12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate ; adâncimea oricărui lot trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate **loturi construibile** numai cele care respectă condițiile de mai sus.

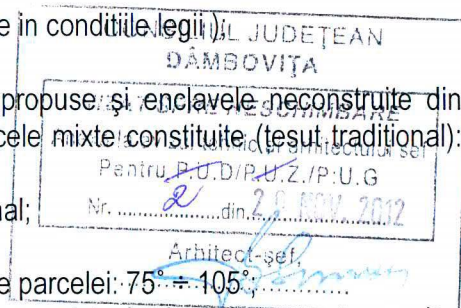
**2.6.2. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința** (comert, turism, depozitare, industrie, activități de mică producție, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecărei categorii de construcții și din **Anexa 2 -RGU**).

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

### 2.6.3. Condiții 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 drum public ( direct sau prin servitute în condițiile legii);
- asigurarea echipării tehnice – edilitare necesare;
- suprafața minimă: 800 mp pentru extinderile de intravilan noi propuse și enclavile neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone de locuințe și cele mixte constituite (țesut tradițional): 500 mp pentru regim izolat și 300 m pentru regim cuplat;
- front minim: 12 m; regim de construire izolat și/sau cuplat, tradițional;
- 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 parcelări existente ( țesut tradițional neprotejat )**, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor de locuințe se va face respectând specificul țesutului existent, dar și **normele minime actuale de igienă și de protecție împotriva 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 în urma elaborării, avizării și aprobării unui PUZ) :

➤ Parcelele cu suprafața sub 500 mp situate în **zonele protejate istoric**: zona centrală, zonele construite protejate din satele Ragu, Jugureni și Croitori, delimitate în planșa nr.3 în PUG (preluate din Studiul Istoric General), vor fi menținute cu condiția respectării **normelor minime de igienă și de protecție contra incendiilor și cu avizul DJPN Dambovitza**, până la elaborarea, avizarea și 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 număr mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului și în conformitate cu un PUZ avizat și aprobat conform legii.

**2.6.3.4. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10000 mp**, pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, pietre, alei, fundaturi și scuaruri este obligatorie rezervarea unei suprafețe de teren de **5 % în scopuri de interes public** ( școala, biserică, spații 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**;
- Alinierea obligatorie 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 ploaie sa se scurga pe terenul sau in strada, dar **nu pe terenul vecinului.**

2.7.

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

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

Arhitect-sef,

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

Autorizatia de construire poate fi refuzata in cazul imposibilitatii rezolvării stationării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea 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 executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin (1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, cf. legii.

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

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează să se desfășoare pe parcela se va solicita justificarea numărului 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 creerii 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 pre colectarea 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 curbilor, indiferent de raza acestora.

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

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;

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

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, 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.

**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.

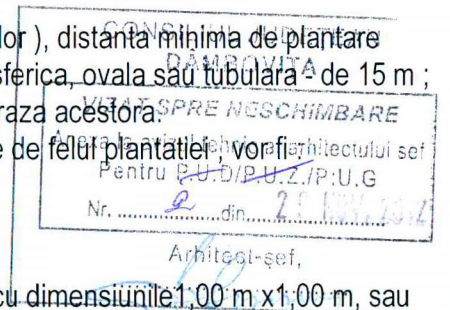
#### **2.7.3. Reguli cu privire la imprejmui, conform art.35 din RGU.**

##### **Art.35 din RGU – Imprejmuiri :**

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

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

b) imprejmui 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 imprejmirilor se va supune acelorasi exigente sa si in cazul aspectului exterior al constructiei. »

- **Imprejmirile 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.

- **Imprejmirile amplasate pe limitele laterale si posterioara** ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmirilor 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.

- **Imprejmirile realizate spre aliniament** vor fi de preferinta **transparente**, in mod special in zona centrala a satului Uliesti si in nucleeele 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 imprejmirilor.

- 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 imprejmirii intr-un cadru arhitectural mai larg ( existent sau proiectat ).

- **Imprejmirile 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, imprejmirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;

- **Imprejmirile 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 ;

<b>CAP.3</b>	<b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>	
<b>3.1.</b>	<b>ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	

**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 evidentiata, de asemenea in plansa nr.3-« Reglementari urbanistice, zonificare » ( UTR nr.1 – 42).

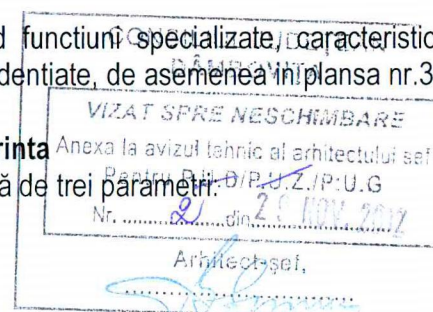
**3.1.3. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta**

- 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 regulamentulului și 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 regulamentulului:

- (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 și unități teritoriale de referință:

**C. ZONA CENTRALĂ, ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC - SAT ULIEȘTI**

**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 PROTECȚIE 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 - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**

- 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 ULIEȘTI- 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 FUNCȚIUNI 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;

**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 spații verzi publice cu acces nelimitat (zona de agrement și sport în satul Uliști, parc în satul Ragu, zone de sport în satele Croitori și Jugureni în vecinătatea școlilor generale, scuaruri, plantații de aliniament în cuprinsul arterelor de circulație etc.);

**V2** - Fasii plantate cu rol de protecție și cu rol ambiental în afara intravilanului la cursurile de apă Argeș și Neajlov, precum și de o parte și de alta a autostrăzii A1;

**CR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA;**

**CR** - subzona cailor de comunicație și transporturi rutiere;

**G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ;**

**G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală/ subzona cimitirelor ;

**TE – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE PROPUSE ;**

**TH** – zona echipamentelor tehnico–edilitare (front de captare, gospodărie de apă, stație de epurare, rețele pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, energie electrică, telecomunicații, cablu-TV, antene GSM etc.);

**TH – TERENURI ACOPERITE DE APA ;**

**TH** – rauri, parauri, torenți, oglinzi de apă;

**EX - ZONA CUPRINSE IN EXTRAVILAN****OBSERVAȚII**

1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de transformare a profilului economic predominant al comunei către un profil mixt: funcția turistică (în momentul de față locuințele de vacanță) și cea industrială. Prin urmare s-a urmărit un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea și gruparea unor funcțiuni noi.

2. Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, de zonele protejate istoric (indicativ Zp.1.) instituite în satele Uliști, Ragu, Jugureni și Croitori prin Studiul istoric general și se va face în baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice; zonele de protecție ale zonelor construite protejate (monumentul istoric și parcela care îi aparține delimitată topografic) s-au delimitat pe limitele cadastrale ale loturilor și pe străzi; studiul istoric general face parte integrantă din PUG. Siturile arheologice s-au localizat și s-a instituit zona de protecție 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 apă, aducțiuni, rezervoare de înmagazinare apă, stații de pompare a apei, stație de clorinare, stații de epurare, stații de pompare, rețele tehnico - edilitare etc.) și pe baza altor norme specifice (LEA 20 KV, stații de reglare – măsurare gaze, rețele de distribuție 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 și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

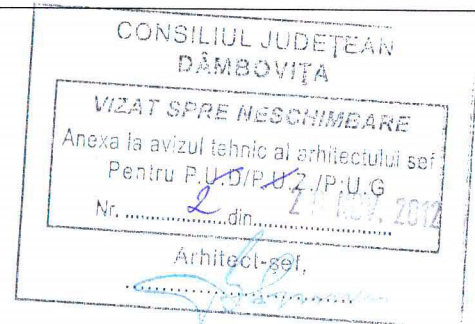
5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări **evitarea**:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii de materiale pentru invelitori, garduri și culori de tencuială sau finisaje care să degradeze imaginea străzii, atât în zonele protejate istoric, cât și în cele neprotejate istoric etc.

6. Unitățile teritoriale de referință (1 – 42) sunt prezentate în Schema anexată regulamentului și pe planșa nr.3 – “Reglementări Urbanistice – Zonificare”.



## 4.1. C – ZONA CENTRALA





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

### 4.1. C– ZONA CENTRALA SAT ULIEȘTI, reședința de comună

<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.1.</b>	<b>C - ZONA CENTRALA SAT ULIEȘTI (reședința de comună) cu subzona:</b>	
	<b>4.1.1.CA-</b> Subzona centrală situată în 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 centrală este o categorie urbanistică protejată funcțional (pe criteriul funcțiunii, în sensul că aici construirea se face mai îngrijit și în consecință restricțiile sunt mai severe decât în alte zone ale localității) și reprezintă teritoriul unde se concentrează funcțiunile cu caracter de centralitate, instituții și servicii publice de interes general utile întregii comune, alături de alte funcțiuni complementare și/sau compatibile.

Zona situată în afara zonei protejate delimitată prin Studiul istoric general conține instituții și servicii cu caracter general, locuințe individuale cu regim de înălțime predominant P, P +1; sunt grupate în partea de est a zonei centrale cele mai importante echipamente publice cu caracter teritorial: primăria și consiliul local, poliția, căminul cultural și biblioteca, școala generală I – VIII, centrul medical, clădiri cu caracter comercial și servicii de interes general, ca funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire.

**CA (UTR 1)- subzona centrală situată în afara limitei zonei protejate istoric, care conține funcțiuni cu caracter teritorial ( de interes general pentru comună și sat : învățământ, instituții publice, comerț , alimentație publică, servicii publice, locuințe individuale pe lot etc.).**

- *Prevederile regulamentului, asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții, urmărind extinderea zonei centrale tradiționale ( a subzonei centrale situate în limitele zonei de protecție a Bisericii « Adormirea Maicii Domnului » ) în concordanță cu cerințele funcționale și arhitecturale – urbanistice actuale, dar și cu particularitățile arhitecturale, urbanistice și peisagistice ale zonei. Prezența pădurilor Vacareasca și Vacareasca Vale în apropierea nucleului central dinamizează peisajul zonei.*

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

##### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zone și subzone funcționale :

**CA :**

- IS** - zona instituții publice și servicii de interes general – funcțiune predominantă
- a** - construcții administrative
- i** - construcții de învățământ
- cu** - construcții pentru cult
- sp** - construcții și amenajări sportive ( sala sport )
- c** - construcții pentru comerț, alimentație publică, divertisment ( cluburi, discotecii )
- L** - locuințe individuale pe lot
- V1** - amenajări pentru sport, fasii plantate pe lângă cursuri de apă

**CA :**

Se admit funcțiuni de interes general ( **IS** ) pentru comună și localitate:

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





- biblioteci, muzee;
- poșta și telecomunicații ;
- activități asociative diverse;
- pensiuni turistice, minihoteluri;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- discotecă, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite (sali de sport publice și private);
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- strazi și pietoni pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- parcaje publice ;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

### CA :

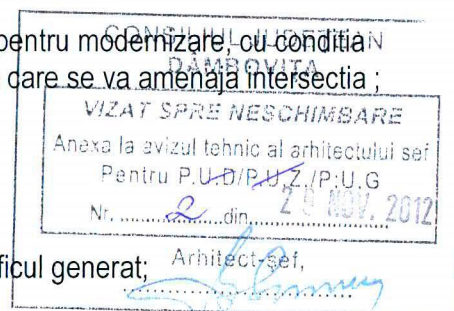
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală ( ex. moara, spațiile de depozitare cereale );
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersecțiilor propuse pentru modernizare, cu condiția elaborării, avizării și aprobării PUD/PUZ care va prezenta modul în care se va amenaja intersecția ;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### CA :

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.





**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).****CA :**

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

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și 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; derogările se admit numai prin PUZ avizat și aprobat;
- pe terenurile ramase libere ( enclave neconstruite, în general funduri de loturi ), se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și 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.

**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).

În 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 ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.****CA :**

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza și 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 și 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 și 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 cornișe, 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 cornișe, 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 situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streșinilor, art.615, C. Civil.**  
**Servitutea de vedere, art.611 -614 C. Civ.** consta în interdicția de a deschide ferestre de vedere ,



balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m**. **Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

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

##### CA :

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

##### CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza și 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 ), lărgirile de strazi și strazile noi vor fi stabilite** conform PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza și aproba conform legii ;
- In documentatia de urbanism întocmita, sau in Studiul de Fezabilitate se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local), se vor identifica proprietarii și se va declanșa procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

##### CA :

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza și 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.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor din toate subzonele, măsurată de la partea cea mai joasă a terenului pe care este amplasată clădirea până la cornișa acoperișului va fi următoarea:

##### CA :

- înălțimea maximă admisibilă este P + 2 niveluri; H<sub>max.cornișă</sub> = **10,0 m** : H<sub>max.coama</sub> = **13,0 m**;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste **45°** se admite mansardarea;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### CA :

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

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



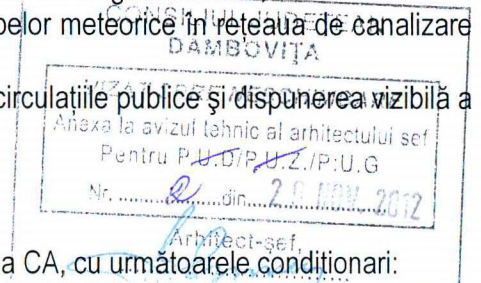
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- **se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor 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 și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și 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 și 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 și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;



#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

##### CA :

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și 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 și 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** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și 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 ȘI 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 condiția 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 funcțiunile 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 PROTECȚIE 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, importantei sau gradului de specializare.

Funcțiunile 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 construcțiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului ULIEȘTI 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 favorizeaza 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 ).

#### 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 și amenajărilor și 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 Dâmbovita.

**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 și 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 afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - depozități de materiale refofosibile;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**CP : SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI 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 și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;



- în cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării tradiționale pot fi considerate construibile parcelele sub **500 mp** și/sau cu front mai mic de **12,0 m**, pe baza unor documentații însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale și cu condiția **respectării normelor minime de igiena și protecție contra incendiilor**;
- În toată subzona **CP** – se vor detalia permisivitățile și restricțiile privind utilizarea parcelarului protejat printr-un PUZCP și RLU aferent, ce se va elabora, aviza și 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 și 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 arhitecturală, 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 și DC82**);
- amplasarea clădirilor față de aliniament în toată zona construită protejată **CP se va stabili detaliat prin PUZCP** ce se va elabora , aviza și aproba conform legii;

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

##### CP :

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, tradițional **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 și 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 și 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 cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 metri**.
- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil. Servitutea de vedere , art.611 – 614 C. Civil** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m. Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său, sau în strada, dar nu pe terenul vecinului.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 cornișe a celei mai înalte dintre ele;





distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### CP :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** 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**;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea de pasaje și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni, în special în relație cu axa principală de compoziție – drumul național DN61.
  - **In zona protejată istoric ( CP ), largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform PUZCP cu regulamentul aferent ce se va elabora, aviza și aproba conform legii ;

**In documentatia de urbanism sau in studiul de fezabilitate intocmite 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 identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, completata.**

**In conformitate cu profilul transversal Tip 2' – 2' , propus pentru drumul național DN61, acesta nu isi va mari « zona drumului » pe parcursul zonei protejate istoric care se integreaza in zona centrala a satului.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### CP :

- 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 normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim **150 metri**.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

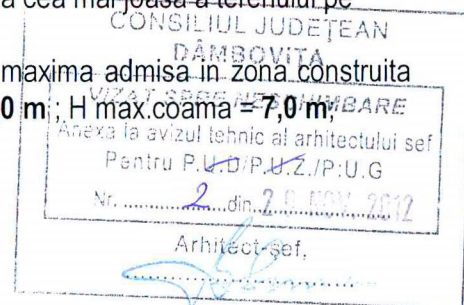
Înălțimea maximă admisă a clădirilor din toate subzonele, măsurată de la partea cea mai joasă a terenului pe care este amplasată clădirea până la cornișă acoperisului va fi următoarea:

- CP -** În conformitate cu recomandările Studiului Istoric General, înălțimea maximă admisă în zona construită protejată delimitată în PUG este de **P + M niveluri: H max.cornișă = 5,0 m; H max.coama = 7,0 m;**
- Module volumetrice maxime : **10 x 15 m;**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### CP:

- Acoperișurile : în patru ape;
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la studiul istoric).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomandă utilizarea materialelor naturale- lemn;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- **în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.**



#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP -** toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
  - toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;



## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

## CP :

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile ( DJPN prin structurile specializate).

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

## CP :

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- Împrejmuirile spre spațiile publice vor avea înălțimea de **2,00** metri din care un soclu opac de **0.60** m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2.50** metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, anexelor, serelor etc.;
- construcțiile publice (**IS**) vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**CP: pentru locuințe exclusiv = POT maxim = 30% ; IS = POTmax = 30 %**

pentru parcele cu funcțiuni publice exclusiv ( **IS** ) se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică, dar, POT maxim nu va depăși **30%**.

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

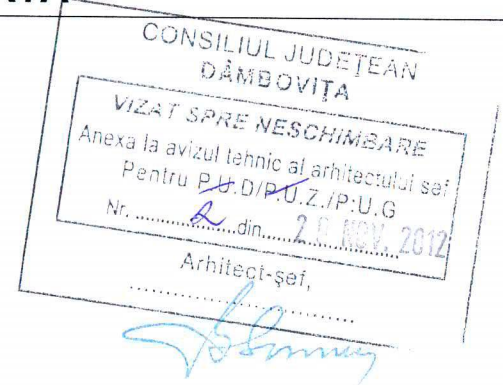
**CP: Locuințe = CUT max. = 0,8; Nr. niv. = 2 ;**

- pentru funcțiunile publice ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar, **CUTmaxim nu va fi mai mare de 0,8;**
- pentru anexele gospodărești: **maxim 10%** din suprafața parcelei;
- în cazul **mansardelor**, aria suplimentară convențională = **maxim 0,70 x aria nivel curent și CUT adecvat.**





## 4.2. M – ZONA MIXTĂ





CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.2	<p>M – ZONA MIXTA cu subzonele:</p> <p><b>4.2.1.M1</b>– Subzona mixta – servicii, comerț, locuire, Uliesti, Croitori, Hanu lui Pala, Jugureni, Manastioara, Olteni, Ragu, Stavropolia ( nuclee centrale )</p> <p><b>4.2.2.M1p</b>–Subzona mixta in zona protejata, Ragu, Jugureni, Croitori ( <b>Zp.1</b>)</p> <p><b>4.2.3.M2</b> -Subzona mixta: agroturism, locuire permanenta/ nepermanenta in satele: Uliesti,Manastioara ( langa padurile Ceairu si Vacareasca)</p> <p><b>4.2.4.M3</b> - Subzona mixta: comerț, servicii, turism, agrement in spatiu plantat - Uliesti</p> <p><b>4.2.5.M4</b> - Subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comerț, servicii, in satele Olteni, Ragu, Croitori, Manastioara.</p> <p><b>4.2.6. M5</b> - Subzona mixta: exploatare produse de balastiera, si apoi relocare de functiuni: agrement, turism, servicii.</p>	

## M – ZONA MIXTĂ

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod aproape continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul axei principale a satelor (DN61,DC77,DC81, DC82, DC – ri, ca strazi rurale secundare ) generatoare de structura urbana.In satul Uliesti, zona mixta prelungeste zona centrala si contureaza mai puternic punctele de concentrare ale locuitorilor (agentii publice, servicii comerciale, servicii medicale, baruri, discoteci, activitati de mica productie).

Sunt de asemenea segmente de linearitati formate din diverse echipamente publice, servicii de interes general si comerț in nucleele centrale ale satelor Croitori, Hanu lui Pala, Ragu, Jugureni, Manastioara, Stavropolia.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii de interes general (**IS**), în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate sunt cerinte la care trebuie sa raspunda obligatoriu studiile de urbanism, studiile de fezabilitate si/sau DTAC.In toate zonele mixte, cu exceptia zonei M1, autorizarea se face dupa elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ cu regulamentul conform legii.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone pe teritoriile satelor comunei Uliesti:



**M1** - subzona cu functiune mixtă: ( servicii si echipamente publice – invatamant, sanatate, administratie, servicii de interes general, comerț) si **L1** (locuire individuala pe lot) – in satul ULIEȘTI- fronturile adiacente DN61,DC82, zona situata la nord fata de nucleul central si 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 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: comerț, servicii, turism, agrement, în spațiu preponderent plantat (parc de activități), conform PUZ avizat și aprobat; regim de construire discontinuu cu preponderența spațiilor plantate și regim de înălțime maxim P+2 niveluri; terenuri amplasate de o parte și de alta a autostrazii A1; se propune construirea și amenajarea unui spațiu pentru alimentație publică deasupra autostrazii A1 amplasat pe o estacadă; tot aici se propune înființarea unui centru de informare turistică;

**M4** – subzona mixta: industrie nepoluantă, depozitare, comerț, servicii în satele: Olteni, Ragu, Croitori, Manastioara;

**M5** – subzona mixta: exploatare produse de balastieră și apoi relocare de funcțiuni de: agrement, turism, servicii, inclusiv în situl Natura 2000 (zona protejată de interes comunitar – Lunca Mijlocie a Argeșului)

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**M1 + M2 + M3** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel teritorial și local (nivel de comună și sat);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și/sau subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit cu caracter permanent și/sau nepermanent
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.



**M1p** - sunt admise următoarele utilizări:

locuire și anexe ale locuinței, instituții de nivel local de dimensiuni mici (after school, grădiniță etc), turism, cultura, comerț, servicii- unități mici, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora; regim maxim de înălțime P + M;

**M4**- sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale nepoluante, depozitare, transporturi, servicii de tip industrial nepoluante, spații comerciale circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare în satele: Olteni, Manastioara, Ragu, Croitori;

**M5** - sunt admise următoarele utilizări:

- exploatarea etapizată a agregatelor minerale, sortarea acestora, după care se face relocare pentru funcțiuni de agrement, turism, servicii;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**M1 + M2** - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;



- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- M3** – orice intervenție în zona autostrazii A1 se va face cu avizul CNADR (gestionarul autostrazii) și în urma elaborării PUZ cu regulament avizat și aprobat conform legii; pădurile Vacareasca și Mosteanca nu vor fi afectate de investițiile programate;
- M1p** - orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice, se autorizează după obținerea avizului DJPN Dambovița; descarcare de sarcină arheologică;
- M4** – autorizarea construirii se face după elaborarea PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii.
- M5** - orice lucrare de exploatare a produselor de balastieră se va începe după obținerea avizului Agenției de Protecție a Mediului, a altor organisme teritoriale și centrale interesate și cu măsuri de protecție a habitatului, în situl Natura 2000; după finalizarea excavarilor, amenajarea oglinzilor de apă se va face în corelare cu alte echipamente de comerț, alimentație publică și servicii, astfel încât zona să se transforme în viitor într-un spațiu cu funcție de agrement, atât pentru locuitorii comunei Uliești, a comunelor învecinate, a orașului Gaesti, cât și pentru locuitorii municipiilor București și Pitești;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

#### M1p

- **Funcțiuni interzise:** instituții și servicii de dimensiuni mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

#### M1 + M2 + M3 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante de tip industrial și agricol, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



#### M4 + M5 – se interzice locarea altor activități decât cele indicate la ARTICOLUL 1.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

#### M1p:

- se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată; nu se comasează parcele;

#### M1:

Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație: DN61, DC77, DC77L, DC81, DC82 : în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului se va face în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și 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 parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **500 mp**;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale sau servicii cu caracter general se va delimita printr-un PUD /PUZ în funcție de complexitatea funcțiunii;

**M2 + M3 + M4 + M5** – conform PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

**M1** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3-5 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente ( în cazul în care o parcela este ocupată 100% cu funcțiune publică);

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase de la aliniament se va respecta o retragere de minim **4,00 metri**.

**M2 + M3 + M4 + M5** – conform PUZ cu Regulament avizat și aprobat conform legii, Studii de fezabilitate

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

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

**M1+ M2 + M3** - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil.**

**Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul sau sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

- în subzona **M1** autorizarea este directă, cu excepția situațiilor în care administrația publică nu are suficiente elemente și condiționează avizarea de elaborarea PUZ/PUZ.
- În subzona **M2**, autorizarea construirii pentru pensiuni turistice și pensiuni agroturistice se face după elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ cu RLU aferent, conform legii; pentru locuințe, în momentul în care parcela se dezmembrează în mai mult de 3 loturi destinate locuințelor, autorizarea se face după PUZ și RLU.
- În subzona **M3**, autorizarea construirii se va face în urma elaborării PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii ;

**M4 + M5** – Conform PUZ și RLU avizat și aprobat conform legii, Studiu de fezabilitate/DTAC;

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

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice;

**M1+M2** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate



reduce la jumătate 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 permanente care necesită lumină naturală.

**M3 + M4 + M5** – conform PUZ și RLU avizat și aprobat conform legii, Studiu de fezabilitate/DTAC.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M1p** - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate istoric;

**M1 + M2 + M3 + M4 + M5** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una de proprietățile învecinate;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea **accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.**

**M4 + M5** - conform PUZ și RLU avizat și aprobat conform legii, Studiu de Fezabilitate/DTAC.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

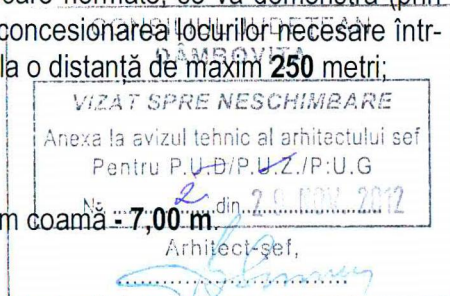
**M1p + M1 + M2 + M3 + M4 + M5** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate într-o zonă adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M1p:** (locuințe, comerț, instituții, servicii):

- Regim maxim de înălțime : **P + M**, h cornișă maxim – **5,00** m, h maxim coamă – **7,00** m;
- Module volumetriche maxime: **10 x 15 metri**;



**M1+ M2 + M3** - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; regim maxim de înălțime **P+2 niveluri**: Hmax.coama=**10,0 m**; Hmax.cornișă= **13,0 m**.; **M3**-spațiul pentru alimentare publică ce se va amenaja pe o estacada superioară autostrazii A1 se va supune regulilor gestionarului autostrazii.

**M4** – Conform PUZ cu RLU aferent avizat și aprobat conform legii; Hmax.cornișă=**10,0m**; Hmax.coama= **13,0m**.

**M5** – Conform PUZ și RLU care se întocmește după finalizarea lucrărilor de exploatare a produselor de balastieră; înălțimea maximă admisibilă **P + 1 niveluri**; Hmax. cornișă = **7,0 m**; Hmax coama = **10 m**, cu excepția unor locații în care se vor amplasa construcții cu valoare de accent, conform PUZ;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M1p** - Se interzice comasarea parcelelor:

- Acoperișurile : în patru ape;
- Învelitoare : țigle ceramice sau țigle de tablă culoare brun sau cărămiziu (nu roșu, sau orice altă culoare!) Volumetria va fi caracteristică zonei, existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la studiul istoric general).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomandă utilizarea materialelor naturale- lemn;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb sau ocre foarte deschise.
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample.
- În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.
- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJPN Dâmbovița.

**M1+ M2 + M3 + M4 + M5** - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină



seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului natural și/sau antropoc, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

**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;**

- **invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale: ceramica, tabla solzi rosu sau brun, material lemnos, tabla plana de zinc ( culoare gri mat );**

- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**M1 + M1p + M2 + M3 + M4 + M5** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă și se vor respecta regulile generale stabilite de acesta;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV în fronturile adiacente ale DN61 și DC77;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**M1 + M1p + M2 + M3 + M4 + M5** - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice ( **IS** ), minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

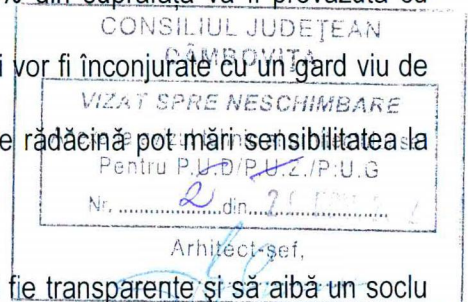
#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**M1p** - se va respecta tipul existent de împrejurimi cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim **0,60 metri** către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional.

**M1** - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,50** metri;

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

**M2 + M3 + M4 + M5** – este obligatorie împrejurirea transparenta spre toate spatiile publice; alte reglementari, conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.





**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

**M1p** (locuinte) = **POT max. 30%** (satele: Croitori, Jugureni și Ragu); module volumetrice = max. 10 x 15m; celelalte funcțiuni, vor respecta aceiași indici urbanistici; anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei pe care se solicită autorizația;

**M1** (locuinte) = **POT max. = 40%** (satele Uliești, Croitori, Hanu lui Pala, Ragu, Manastioara, Jugureni, Stavropolia); celelalte funcțiuni, vor respecta aceiași indici urbanistici; anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei;

**M2** (locuintele) = **POT max. = 25 - 30%** (satele Uliești și Manastioara); anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei; pentru celelalte funcțiuni (pensii agroturistice) se stabilește prin PUZ.

**M3** (comert, servicii, turism, agrement în spațiu preponderent plantat) = **POT maxim = 30%**, conform PUZ;

**M4** (industrie, depozitare, comert, servicii) = **POT max. = 60%**, conform PUZ aprobat.

**M5** (exploatare produse de balastiera și apoi agrement, turism, servicii) **POTmax. = 20%**, conform PUZ aprobat.

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

**M1p** (locuinte) = **CUT max. 0,8** (satele: Croitori, Jugureni, Ragu); module volumetrice = max. 10 x 15m; celelalte funcțiuni, vor respecta aceiași indici urbanistici;

**M1** (locuinte) = **CUT max. = 1,2** (satele Uliești, Croitori, Hanu lui Pala, Ragu, Manastioara, Jugureni, Stavropolia); celelalte funcțiuni, vor respecta aceiași indici urbanistici;

**M2** (locuintele) = **CUT max. = 0,75 - 0,9** (satele Uliești și Manastioara); pentru celelalte funcțiuni se stabilește prin PUZ, avizat și aprobat conform legii;

**M3** (comert, servicii, turism, agrement în spațiu preponderent plantat) = **CUT maxim = 0,9**, conform PUZ;

**M4** (industrie, depozitare, comert, servicii) = **CUT max. = 1,80** conform PUZ aprobat și/sau Studiu de fezabilitate.

**M5** (exploatare produse de balastiera și apoi agrement, turism, servicii) **CUTmax. = 0,40**, conform PUZ aprobat.





**4.3. L - ZONA DE LOCUIT**



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.3.</b>	L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu subzonele:	
	<b>4.3.1.L1</b> – Subzona loc. in zone traditionale si extinderi ale intravilanului – toate satele	

## L - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu cea mai mare întindere, cuprinde zona de locuințe atât din Uliești reședința de comună, cât și în satele componente Croitori, Hanu lui Pala, Jugureni, Manastioara, Olteni, Ragu și Stavropolia.

Se diferențiază în două subzone, după caracterul parcelarului și a protecțiilor instituite pentru tesutul istoric, a modului de amplasare a construcțiilor: subzona locuințelor tradiționale și extensiile acestora (L1) și locuințele existente în zonele de protecție a monumentelor istorice delimitate în studiul istoric general (M1p).

#### **L** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; cu subzona:

**L1** – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P +1, P+2 niveluri situate în zone tradiționale constituite, dar neprotejate din punct de vedere istoric și în zonele extinse ale intravilanului; tesutul nu este protejat din punct de vedere istoric, iar regimul de înălțime este P, P +1, P + 2; subzona cuprinde și zonele rezidențiale cu funcțiunile complementare și sau / compatibile cu locuirea, situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice.

#### **Prevederile regulamentului susțin evoluția activității de locuire a localităților prin:**

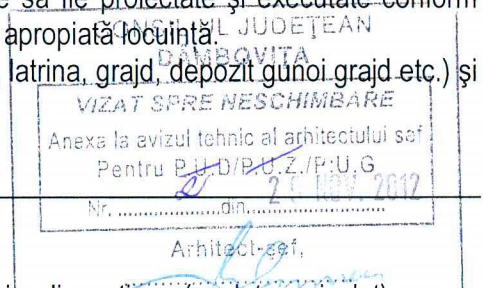
- menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale;
- construirea de noi locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri pe terenuri libere, neconstruite, din intravilan pe baza unor operațiuni funciare – reparcelari.
- Pentru zonele destinate construcției de locuințe din enclavele neconstruite și din zonele de extindere a intravilanului se vor elabora planuri urbanistice zonale care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafață de divizează în mai mult de **3 loturi**.
- În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevăd:
  - amplasarea fântânii la cel puțin **10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc. în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;
  - îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință;
  - gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**L1:** -locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice ( **IS** ) specifice zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești;
- scuaruri publice, plantatii de aliniament în cuprinsul arterelor de circulație ( **V1** );
- activități de gospodărie comunala ( **G** );
- echipamente tehnico – edilitare ( **TE** );
- în subzona **L1** sunt admise și funcțiuni de turism în gospodăriile proprii : agroturism;





## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

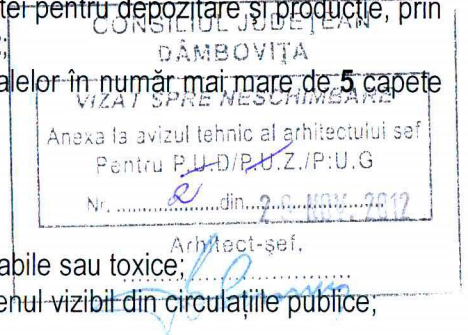
**L1** – se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **22** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **100 mp**. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD, PUZ;
- anexele gospodaresti care produc murdarie ( latrine, grajduri, cotete etc. ) se admit numai grupate;
- in toate zonele in care s-a instituit protectie pe baza normelor sanitare ( cimitire, statiede epurare, rezervoare de apa, statii de pompare apa etc. ) si pe baza altor norme specifice ( linii electrice de medie tensiune, conducte gaze etc), autorizarea construirii se face dupa obtinerea avizelor de mediu si a gestionarilor retelelor;
- In subzona **L1**- realizarea locuințelor este condiționată si de elaborarea, avizarea si aprobarea unui P.U.Z. aprobat conform legii, in cazul operatiunilor de divizare a parcelei in mai mult de **3 loturi**;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L1:** -se interzic următoarele utilizări:

- activitati industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de **5 capete** porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto (service) cu capacitatea peste **3** mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;



## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**L1:**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 500 mp și 12 m front la strada;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ ;
- in zonele cu tesut traditional ( fronturi constituite ) executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, **autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de **5,0** metri pe străzile rurale principale ( DN, DC, alte strazi principale).



**L1** - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **3 - 4,0** metri pe străzile: ( DN 61 ) ;
- retras față de aliniament cu minim **2 – 5,0** metri pe străzile: ( DC 77,DC81, DC82, DC75 și alte străzi rurale principale)
- retras față de aliniament cu minim **3,0- 5,0** metri pe străzile : DC și alte străzi rurale secundare;
- retras de la aliniament cu minim **3,0** metri pe drumurile vicinale, ulițe;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe DN61 în fașia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

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

**L1** : - În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- amplasarea locuințelor trebuie făcute în așa fel încât pentru încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește ( **servitutea de streasina – Cod Civil, art. 615** ) ;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de medie tensiune se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0** metri conform codului civil ( **servitutea de vedere, art.611 – 614** ); retragerea față de una din limitele laterale va fi de min. **3 m** pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5** metri.

- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere** , precum și **servitutea de picătura a streasinilor, art.615, C. Civil.**

**Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul sau sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**L1** : - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L1** : - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal printr-o proprietate învecinată;





**In zona de locuinte, largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite conform studiilor de fezabilitate sau DTAC si in acord cu profilele transversale stabilite in PUG ;**

**In proiectul intocmit 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 identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, cu completarile si modificarile ulterioare.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L1:** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor din toate subzonele, măsurată de la partea cea mai joasă a terenului pe care este amplasată clădirea până la cornisa acoperisului va fi următoarea:

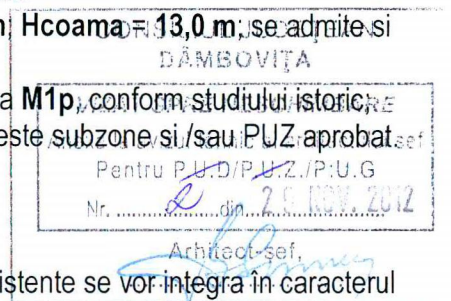
**L1** – înălțimea maximă se stabilește la P +2 niveluri ; **H cornisa = 10,0 m**; **Hcoama = 13,0 m**, se admite și construirea de clădiri P, P +1, dar înălțimea maximă admisă este P +2;

Locuințele din zonele protejate istoric, respecta prescripțiile de la subzona **M1p**, conform studiului istoric. Locuințele din subzonele **M1** și **M2**, respecta prevederile RLU pentru aceste subzone și/sau PUZ aprobat.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### L1 :

- aspectul clădirilor noi sau a modificărilor / reconstrucțiilor de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- se vor folosi materiale de construcție durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- acoperișurile se vor executa în două ape sau patru ape;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;
- **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 : 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 și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;



#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### L1:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisuri pe proprietate;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

##### L1:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu arbori;

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

##### L1:



- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,0 m** metri din care un soclu opac de **0,60m** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,5** metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

##### **L 1 - POT maxim = 30 %**

Pentru funcțiunile publice și serviciile de interes general ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar POT nu va depăși valoare maximă stabilită pentru subzona respectivă.

##### **L1 :**

- pentru loturi cu suprafața de 500 mp – 1.000 mp: POT maxim = 30% - autorizare directă;
- pentru loturi care se obțin prin divizarea unei parcele în mai mult de **3 loturi** se stabilește prin elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ, conform legislației în vigoare;

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

##### **L 1 - CUT maxim = 0,90 pentru cladiri cu inaltimea P + 2;**

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC;





**4.4. IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G  
Nr. ....2.... din 24.09.2012

Arhitect-șef  




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 și 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 cornișe, 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 cornișe, 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 situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor, 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 proprietarului 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 ACEEAȘI PARCELĂ.

##### IS :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumină naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

##### IS :

- 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 zonele IS , largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza și 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.

##### IS :

- 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 **IS**, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului va respecta prescriptiile stabilite pentru subzona functionala respectiva (ex. L1, V1, M2 etc.)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### IS :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonelor în care se amplasează și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, în special cu cele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice delimitate în studiul istoric și preluate în PUG.

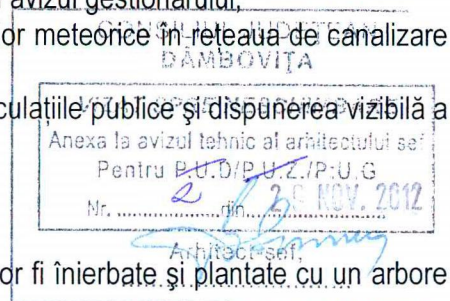


- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri în funcție de perceperea acestora dinspre spațiile publice;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- se interzice afectarea 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 și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

##### IS :

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



#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

##### IS :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite 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 și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### IS :

- 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** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

##### IS :

- Pentru funcțiunile publice ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu condiția ca **POTmaxim** sa se inscrie in cel al zonei functionale in care existente in care se integreaza noua constructie

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

##### IS:

- Pentru functiunile publice ( **IS** ), se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se depaseste CUT max. al zonei functionale existente in care se va integra noua constructie.



**4.5. ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE**

COMUNA ULIEȘTI DAMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.L./D.P./Z./P.U.G
Nr. .... 2 din 2.0.08.2012
Arhitect șef, 



## 4.5. ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.5.</b>	<b>4.5.1. ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, TRANSPORTURI</b>	

### ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În momentul de față, unitățile cu caracter industrial sunt în număr mic, dar există servicii industriale : autoservice, depozite de materiale pentru construcții, moara, exploatarea de agregate minerale și stație de sortare.

S-au propus însă zone cu caracter mixt: industrie nepoluantă, depozitare, comerț, servicii în satele Olteni, Manastirea și în toate fostele incinte unde au funcționat ferme agrozootehnice și care sunt amplasate lângă zonele de locuit (satele Croitori, Ragu, Olteni); o zonă în satul Olteni, exclusiv industrială, introdusă în intravilan în urma unui PUZ aprobat;

La nord față de satul Olteni și față de Autostrada A1, în zona în care se exploatează în momentul de față produse de balastieră și există o stație de sortare agregate se propune extinderea controlată a extragerii produselor de balastieră și apoi relocarea suprafețelor pentru amenajarea unei zone de agrement de interes turistic.

La nord față de satul Manastioara și față de autostrada A1 s-au rezervat de asemenea zone cu profil industrie, depozitare, servicii.

Deoarece aceste suprafețe nu sunt structurate, autorizarea construirii se va face cu condiția elaborării PUZ cu regulamentul aferent avizat și aprobat conform legii și/sau studii de fezabilitate.

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se institue zone de protecție sanitară (procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință:

**ID în satele Olteni, Manastioara, Jugureni**

**ID - zona unitati industriale si de depozitare ( funcțiunea dominantă a zonei )**

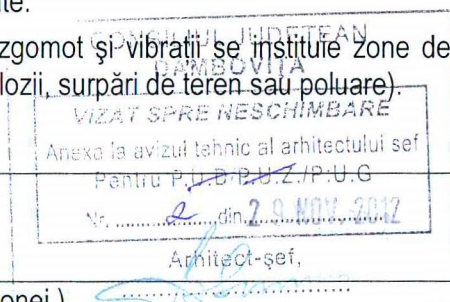
##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**ID - se admit:**

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- depozitare en-gros;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul dezvoltării de activități industriale, altele decât exploatarea de agregate minerale în zona situată în situl Natura 2000, acest lucru este posibil doar cu avizul conform al Agenției Teritoriale de mediu;





- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate (fostele ferme agrozootehnice);
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii, cu excepția locuințelor de serviciu.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de minim **6,00 metri**.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin studii de fezabilitate.

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

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00 metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

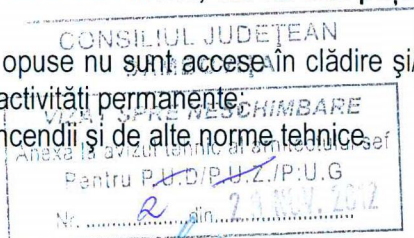
### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;**
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu P.U.Z., SF, DTAC cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR





- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0 metri** la cornisa;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice ( LEA 20 KV ) înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, în mod special către cursul de apă – raul Arges și către spațiile publice

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme ;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; plantații cu rol de protecție și ambiental se vor prevedea și spre Valea Raului Arges, dar și spre autostrada A1 din considerente estetice și pentru protecție.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **minim 2.50 metri** din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu (doua randuri de arbori de talie medie și înaltă);
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

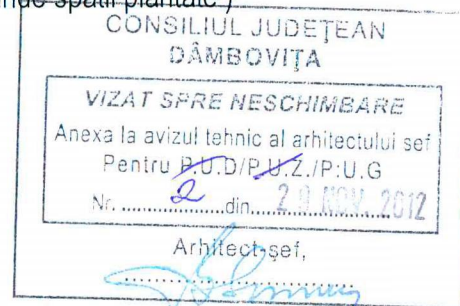
### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim : 60%** .
- **Gradul de ocupare al terenului : maxim 80%** ( diferența cuprinde spații plantate )

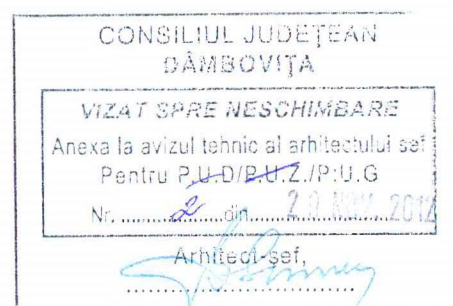
#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT maxim= 1,8**





## 4.6. A - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOTEHNICE





<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
4.6.	4.6.1..A - ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE	

## A- ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOTEHNICE

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive legate de creșterea animalelor în unități de dimensiuni relativ mici la inițiativa unor investitori privați.

În satul Uliești ( zona de nord – est ) există o unitate agrozootehnică ( ferma de suine ) care nu s-a realizat încă, dar terenul a fost alocat acestei funcțiuni. S-a amplificat zona, rezervându-se un spațiu în care diversi investitori să poată dezvolta activități agrozootehnice fără a afecta zonele de locuit existente în satul Uliești, dar nici pe teritoriul comunei Corbii Mari.

În satul Jugureni, există o microferma cu de caprine ( 500 capete ) pentru care s-a instituit zona de protecție pe baza normelor sanitare de 100 m. conform OMS nr.536/1997.

Este foarte important ca aceste microferme să funcționeze corect, în conformitate cu condițiile instituite de Agenția Teritorială de Mediu, pentru ca zonele de locuit și funcțiunile complementare să nu fie afectate.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință:

**A în satul Jugureni și în satul Uliești;**

**A - zona unități agrozootehnice ( funcțiunea dominantă a zonei )**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creșterea caprinelor pentru comercializare în unități specializate (sistem privat); echipamente tehnice – edilitare care susțin activitatea de bază, alte activități: stație epurare, utilități, depozitarea adecvată a deșeurilor zootehnice solide și lichide, conform programului de conformare, aprobat de Autoritatea de Mediu.
- Ferme de suine, găini, bovine de capacități diferite, în zona rezervată acestor activități;
- Miniferme de bovine cu capacități mici, prelucrare și depozitare hrană pentru animale, sisteme adecvate pentru utilități și evacuarea deșeurilor solide și lichide;
- Miniferme de cabaline și ovine;
- Circulații carosabile și pietonale, parcaje;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite desfășurarea activităților în zona ( ferma de caprine din satul Jugureni ) cu condiția respectării programelor de conformare stabilite de Agenția Teritorială de Mediu, fără a stănjeni în vreun fel funcțiunile învecinate ( locuințe, dotări ).

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii, cu excepția locuințelor de serviciu.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament





parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. și /sau SF se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de minim **6,00 metri**.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor agrozootehnice care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin studii de fezabilitate.

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

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00 metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu P.U.Z. , SF, DTAC cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**.

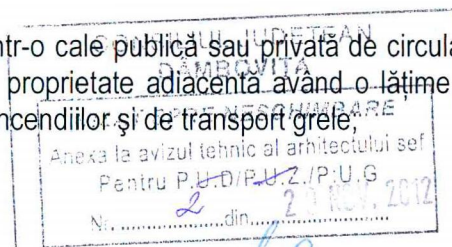
#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0 metri** la cornisa;
- în culoarele rezervate liniilor electrice ( LEA 20 KV ) înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, spre spațiile publice.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ





- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme ;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; plantațiile au rol de protecție și ambiental.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă ( spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de **minim 2.50** metri din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu (doua randuri de arbori de talie medie și înaltă);
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

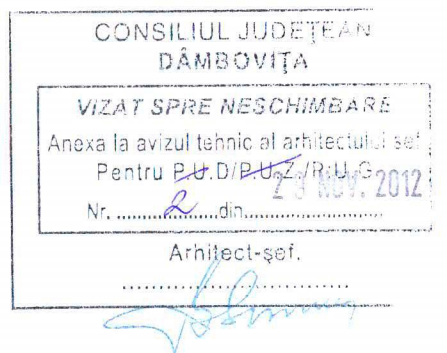
- **POT maxim : 60% .**
- **Gradul de ocupare al terenului : maxim 80%** ( diferența cuprinde spații plantate )

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT maxim= 1,8**







#### 4.7. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.7.</b>	<b>V - ZONA SPAȚIILOR VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele:</b> <b>4.7.1.V1</b> –Subzona spații verzi publice -acces nelimitat:scuaruri, parcuri, zone de agrement, plantatii in cuprinsul arterelor de circulatie, terenuri de sport; <b>4.7.2.V2</b> – Subzona plantatii de protectie pentru cursurile de apa si autostarazii A1	

## V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate cu rol de protecție și ambiental, spații pentru sport și agrement, parcuri publice etc.

**V1** – Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat :zona de agrement Uliesti, parc propus in Ragu, terenuri de sport in Stavropolia ( public), scuaruri, plantatii de aliniament si in viitor o zona de agrement ce se va realiza dupa exploatarea produselor de balastiera din Lunca Argesului etc.;

**V2( EX )-** Subzona plantata cu rol de protectie si ambiental – propunere pentru impadurire de o parte si de alta a autostrazii A1( fasii plantate cu latimea de 30m ); plantatii de protectie cu rol de protectie si ambiental pe malurile tuturor cursurilor de apa cu debit permanent si/sau nepermanent. Se detaliaza la Capitolul **EX** – extravilan.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**V1** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement si parc;
- completarea rețelei stradale si modernizarea drumurilor existente pentru marirea accesibilitatii in zona unde s-a propus o zona de agrement ( zona de sud a satului Uliesti si zona de sud a satului Ragu).
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; mobilier urban usor in zona parcurilor propuse.
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, specifice programului de parc si zona de agrement;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

In zonele de sport -sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;

Pe fasiile de protecție a raurilor Arges si Neajlov cu latimea de **15,0** , respectiv **5,0m** se admit amenajari pentru protejarea malurilor raurilor ; de asemenea la toti afluentii raurilor Neajlov si Arges;Canalele hidrotehnice au zona de protecție de **3,0 m**;

De o parte si de alta a DN61, DC77, DC82, DC81,DC75 sunt obligatorii plantatii de aliniament si gradini de fatada, cu respectarea conditionarilor impuse la fiecare tip de zona functionala (locuire, zone mixte, institutii publice si servicii cu caracter general etc.).

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**V1 ( parc, zona de agrement )-** se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, structuri de primire turistice de mici dimensiuni, alimentație publică și comerț;

- in zona de agrement din propusa in satul Uliesti se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere, after school și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală; aceleasi conditii si pentru parcul propus in satul Ragu.





- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parc și din zona de agrement se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- Autorizarea construirii se va face atât în zona de agrement, cât și în parc, după elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și /sau Studiu de Fezabilitate;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**V1** -se interzic orice intervenții care contravine legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei naturale;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate ( Direcția Silvică ). Se admit numai operațiunile culturale și de igienizare sub supravegherea Ocolului Silvic.

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

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

**V1** - conform studiilor de specialitate ( PUZ, S.F. etc ) avizate conform legii.

**V2 (EX)** – lățimea minimă a zonei verzi de protecție față de cursurile de ape va fi de minim **15,0 m**. la raul Argeș și de **5,0 m** pentru raul Neajlov și toți afluenții acestuia. La canalele hidrotehnice, zona de protecție este de **3,0m**;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii ( PUZ și /sau Studiu de fezabilitate ).

### ARTICOLUL 6 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

**V2 (EX)** – se admite practicarea de accese la zona Autostrazii A1, numai cu avizul CNADR pentru parcelele care vor primi construcții în vecinătatea acesteia;

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**V1** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate ( PUZ, S.F.);

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**V1** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri, în zona de agrement din Uliești și Ragu, iar construcțiile vor fi usoare;

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate existente și /sau propuse;





**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- se recomandă sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate ( zona de agrement Uliesti si parcul Ragu).

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

**V1**– plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special ;

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**V1** - conform normelor specifice existente; în intravilan împrejurimi transparente spre spațiile publice, de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu. Se detaliaza in PUZ aprobat, SF.

- spre deosebire de parc si de zona de agrement, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**V1**– POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %** , in zona de agrement si in parcul propus; in situatia construirii de sali de sport se respecta indicii urbanistici ai zonei; pentru after school se respecta indicii de la M1;

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

**V1 - CUT maxim 0,30, in zona de agrement si in parc;** salile de sport vor respecta indicii urbanistici ai zonelor in care vor fi amplasate.





## 4.8. CR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Pentru P.U./D./P.U.Z./P.U.G  
Nr. *2* din *29 NOV 2012*

Arhitect-șef,  
*[Signature]*



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.8.</b>	<b>CR - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA</b>	

## CR - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50 m**, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate în cuprinsul arterelor de circulație
- parcaje pentru salariați și pentru călători (stații auto)
- lucrări de terasamente



#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - să respecte în **extravilan** următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - Autostrada A1 : - 50,0 m;
    - drumuri nationale - 22 m
    - drumuri județene - 20 m.;
    - drumuri comunale - 18 m.;
  - să respecte în **intravilan** următoarele distanțe minime de protecție și siguranța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - drumuri nationale - 13 m
    - drumuri județene - 12 m.;
    - drumuri comunale - 10 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare publica;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;



- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este **interzisă** autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - se interzice:
    - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
    - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate ( SF, DTAC ).

### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

În conformitate cu PUZ, SF cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și vor fi libere în permanență;

**In zona de industrie și depozitare ( ID ), precum și în zonele mixte M3, M4, M5 largirile de strazi și strazile noi vor fi stabilite conform studiilor de fezabilitate sau DTAC ;**

**In proiectul întocmit se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994 cu completările ulterioare.**

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul drumurilor;

### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate și funcție de tema beneficiarului;

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite cu funcțiune specifică pentru transporturi, în situația în care sunt necesare vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale se tratează arhitectural la nivelul fațadei principale, spre spațiile publice;

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile cu funcțiunea "transporturi", dacă va fi cazul vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

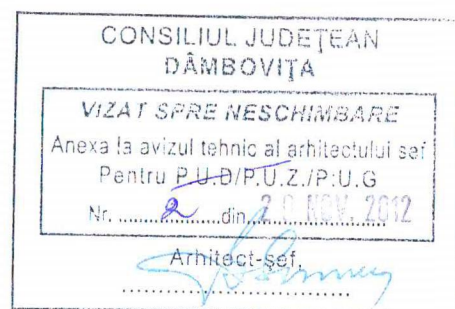
### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,0** metri și un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de urbanism, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice.





## 4.9. G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.9.</b>	G – ZONA GOSPODARIE COMUNALA , cu subzonele: <b>4.9.1.G</b> –Subzona constructii si amenajari pentru gospodarie comunala:platforme precolectare deseuri si cimitire	

## G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu **transport în comun, piețe comerciale, cimitire și salubritate.**

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viața a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **G** trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară instituite în PUG conform legii.

Aceste distanțe instituite prin legislația de specialitate pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a deșeurilor, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării deșeurilor stradale;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a deșeurilor, mai ales în zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, pe terenuri agricole etc.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

**G:**

- cimitire și clădiri anexă;
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare



#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**G:** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri;

- se va asigura pentru noile cimitire sau extinderi ale celor existente o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0 mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**G:** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;

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

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

**G:** - pentru cimitire nu este cazul

- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.



**G:** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

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

**G:** - nu este cazul;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **G:** - nu este cazul

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**G** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**G:** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**G** – nu este cazul

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**G:** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**G:** - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**G:** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**G:** - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

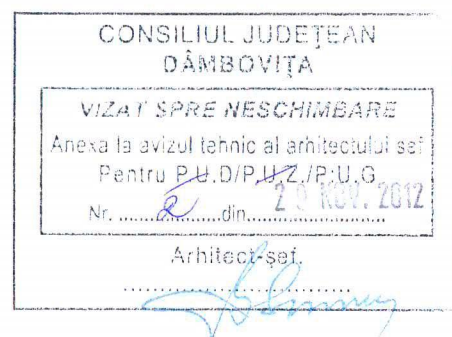
**G:** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp.**, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

**G:** - **CUT maxim = 0,05**







#### 4.10. TE - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.10.</b>	G – ZONA GOSPODARIE COMUNALA , cu subzonele: <b>4.10.TE</b> –Subzona constructiilor si amenajarilor pentru echipare tehnico - edilitara	

## TE - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona **TE** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu **echipare edilitară ( apa, canalizare, gaze, energie electrica, telefonie, cablu TV etc. )**

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțele impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa 2 la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, a stațiilor de pompare, clorinare, rezervoare de inmagazinare apei potabile, a rețelelor, stații de epurare etc.) se face pe baza documentațiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară instituite în PUG conform legii.

Aceste distanțe instituite prin legislația de specialitate pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de institutii specializate.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

##### TE:

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**TE:** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme: Anexa 2 la RLU și **cap.2.5** ( "Reguli de baza " );

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare asupra factorilor de mediu prin natura activității;

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

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

**TE:** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

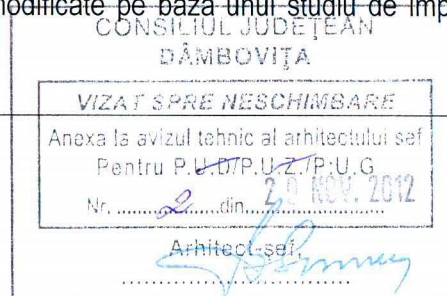
**TE:** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri.

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

**TE:** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de





producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**TE:** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**TE:** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**TE::** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**TE:** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală înălțimea maximă va fi de **10.0 metri** la cornisa.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**TE:** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**TE** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**TE:** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**TE:** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se va dubla spre interior la **2.50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea în incintă.

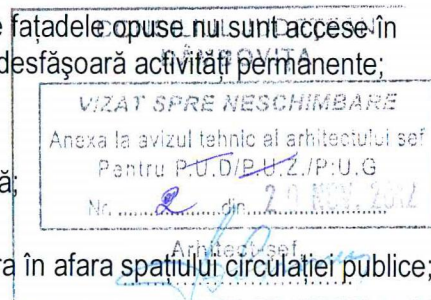
### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

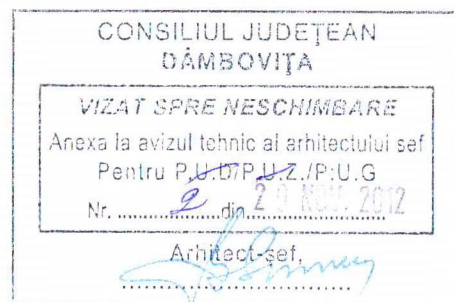
**TE:** -POT maxim = **50%**;

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

**TE:** -CUT maxim = **1,5**







#### 4.11. TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE



<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.11.</b>	<b>TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE</b>	

### TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE: APE CURGATOARE , OGLINZI DE APA , TORENTI

**TH – Terenuri aflate permanent sub ape.** Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se face conform art.7 din RGU.Zonele de protectie ale cursurilor de apa: 15,0 m la raul Arges, 5,0m la raul Neajlov si 3,0 m la canalele hidrotehnice si lacul Ragu.

**In intravilan :**

- Afluentii ai raului Neajlov : paraul Vacareasca si alte organisme torentiale in satele Uliesti si Ragu;Valea Iovescu in satul Croitori; paraul Valea Deasa in satul Hanu lui Pala;alti torenti (organisme torentiale fara debit permanent);canale hidrotehnice amenajate;oglinza de apa in satul Ragu;

**In extravilan:**

- Raul Arges;
- Paraurile Valea Deasa, Iovescu, Vacareasca,Baracu, alte cursuri de apa cu debit nepermanent;

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

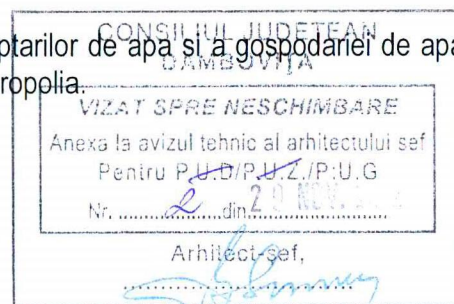
- Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunii distructive a apelor, in mod special in albia si versantii raurilor Arges si Neajlov, unde procesele de eroziune sunt mari si exista pericole pentru inundatii pe valea raului Neajlov, cu predilectie fiind afectate zonele rezidentiale ale satelor Uliesti si Neajlov.
- Lucrari hidrotehnice impotriva inundatiilor in zona de sud a satului Uliesti si in zona de nord – nord – vest a satului Croitori.

#### ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Lucrari de poduri, podete, puncti pietonale, lucrari necesare drumurilor care traverseaza cursurile de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, avand avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente in gospodaria apelor;

#### ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- Orice fel de constructii si amenajari in zonele de protectie severa a captarilor de apa si a gospodariei de apa potabila pentru satele comunei Uliesti situate in zona sudica a satului Stavropolia.





## 4.12. EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN





<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	
<b>4.12.</b>	<b>EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN</b>	

### EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a SATELOR în corelare cu comunele limitrofe se va ține seama de:

**EX1** - Zone rezervate pentru activități agricole.

**EX2** - Zone rezervate pentru activități forestiere (existente și propuneri de extindere a spațiilor plantate)

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

**EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole ( toate terenurile cu funcție agricolă din extravilan )**

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al COMUNEI ULIEȘTI se supune prevederilor **art. 3 din RGU** (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de **clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.**

**EX2 -Zone rezervate pentru activități forestiere ( toate terenurile cu regim silvic situate in extravilan )**

Suprafețele împădurite din extravilanul SATELOR COMUNEI ULIEȘTI s-au delimitat conform planșei cu TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederile **art. 5 din RGU** (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă).

Pe teritoriul administrativ al comunei ULIEȘTI există un număr de 8 păduri : Vacareasca, Vacareasca Vale, Ceairu, Tiganeasca, Cainenca, Bunget, Baracu, Mocanu, care necesită protecție.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este **interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Exceptional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice, precum și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici forestiere.

Cabanele și alte construcții destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de **1 km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

#### RESTRICȚII PROVIZORII pentru zonele extravilane :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a zonelor construibile ( în special echipamentele de infrastructura tehnica majora);
- **se interzic** orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- modernizarea drumului cu funcție colectoare care va deservi zonele cu profil industrial, servicii, transporturi, agrement propuse pe terasa inferioară a Argesului ( paralel cu autostrada );
- fascia împădurită cu lățimea de **30,0 m ( V2 )** propusă de o parte și de alta a Autostrazii A1 cu rol de protecție și ambiental, **cu excepția racordărilor rutiere** la zona autostrazii, pentru dezvoltări de activități pe parcelele adiacente acestora ( introduceri ulterioare în intravilan în relație directă cu autostrada ) și în condițiile în care Autoritatea Națională a Drumurilor ( CNADR ) va aviza acest lucru;





- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al COMUNEI ULIEȘTI se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare a Legii nr.18/1991, precum și a Regulamentului General de Urbanism ( HGR 525 / 1996 , modificat prin HG nr.855/2001 ) și prin OUG nr. 7 din februarie 2011.

Verificat  
Ing. urb. Mihaela VLĂDESCU



Intocmit,  
Urb. dipl. Alexandrina SOARE





## ANEXA A - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

### ZONE DE PROTECȚIE A LUCRARILOR EDILITARE PE BAZA NORMELOR SANITARE

#### Sistemele de apa si canalizare menajera

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 "Paltinu".

Se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever conform HG 930 / 2005, 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;



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 ;

- **Sistem individual pentru asigurarea apei potabile**

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 europene.

- **In zonele locuite neracordate** la rețeaua de apa potabila, serviciul care exploateaza rețeaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform legii, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.

- Cand beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca rețeaua existenta ( daca aceasta are capacitatea necesara ), sa mareasca daca e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau sa construiasca noi rețele;autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism ( HG 525 ).

- Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de rețele publice de apa, canalizare, energie electrica**, autorizarea construcțiilor (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 rețelelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul construcției, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

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

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

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

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



**c. Peretii fantanii** vor fi construiți din material rezistent și impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70 - 100 cm** deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie făcută în mod etans.

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

**e. În jurul fantanii** trebuie să existe un **perimetru de protecție**, amenajat în panta, cimentat, sau pavat.

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

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

- **Stații de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protecție sanitară, dacă nu sunt prevăzute cu treaptă : mecanică, biologică și chimică conform directivelor UE ;

Conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform legislației, sau dacă stațiile de epurare sunt ecologice; stațiile de epurare propuse în PUG sunt ecologice și s-au prevăzut pe parcele spații verzi cu rol de protecție și ambiental ( stații de epurare : la Brebu și la Pietricea ).

➤ **Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide**

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

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

➤ **Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stalpilor pentru instalații**, se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

- **Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor** :

**Rețele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor** sunt :

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

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

- **Amplasarea rețelilor edilitare subterane**, se face de regulă **în afara părții carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele ;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT **nr. 47 / 1998**.

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

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

- **Este interzisă** montarea conductelor de distribuție : în canale de orice fel , care comunică direct cu clădiri ; sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

➤ **Condiții de amplasare a stalpilor pentru instalații în zona strazilor**

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

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

- **Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalații**, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

➤ **Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**



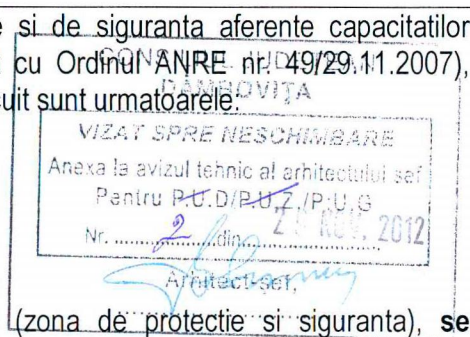
- **Instalațiile și rețelele publice** sunt, după caz, în proprietatea statului, a județului sau a comunei.
- **Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice.
- **Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente**, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Comunei RUNCU. Prevederile **alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile partilor.
- **Fac excepție** de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați, iar administrația publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică a acestora.

### REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice ( Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007), latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni mai mici de 110 KV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 KV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 KV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 KV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 KV;

- În interiorul culoarelor de trecere pentru linii electrice aeriene (zona de protecție și siguranță), se **conditionează autorizarea contruirii de obținerea avizului gestionarului LEA**



### REȚELELE DE GAZE NATURALE

**Distanța minimă de siguranță pe orizontală dintre axul conductei de gaze și diferite obiective conform Normativelor specifice**

- depozite carburanți și stații PECO	30 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	25 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	20 m
- centre populate și locuințe individuale pentru :	35 m
▪ conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40bar	20 m
▪ conducte cu presiunea maximă de regim între 40bar și 6 bar	3 m
▪ conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	22 m
• județene	20 m
• comunale	18 m

**Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ( conform Normativelor specifice )**

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	2,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0

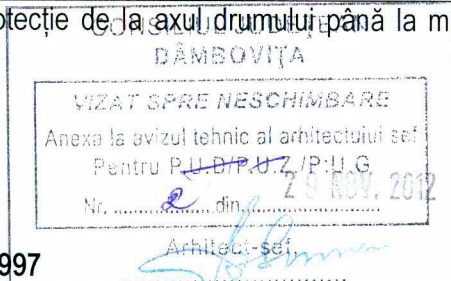


Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol sau caminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare, stații sau camine subterane în construcții independente	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5

## TRANSPORTURI RUTIERE

Se respecta în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrada - 50 m
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;



## ZONE DE PROTECȚIE SANITARA PE BAZA Ordinului nr.536 / 1997

Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe:

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite : distanța minimă de protecție : **500 m** ;
- Stație de epurare a apelor uzate menajere: distanța minimă de protecție: **300 m**, dacă nu este echipată cu treapta mecanică, biologică și chimică conform normelor UE ;
- Cimitire : distanța minimă de protecție până la zona de locuit : minimum **50 m**; Cimitirile vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3 m**;
- Cimitire de animale, crematorii : distanța minimă de protecție : **200 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală : **300 m** ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din **amenajări în gospodării particulare**, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin **10 m de ferestrele locuințelor** ;
- Unitățile care prin specificul activității lor necesită protecție specială ( gradinite, școli, centre de sănătate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabără școlară, complex balnear etc. ) vor avea o zonă de protecție de minim **50 m** față de locuințe și unități cu activități poluante ori cu volum mare de transporturi ;
- Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare ( **de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine**) se amplasează la cel puțin **10 m de cea mai apropiată locuință învecinată** și se exploatează, astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

**Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și a Autorizației de Mediu** (programele de conformare), conform legii mediului.