

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUNGULETU

CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI LUNGULETU
Stancu

HOTĂRÂRE
privind aprobarea si insusirea in patrimoniul comunei a "PLANULUI URBANISTIC
GENERAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU

Consiliul Local al comunei Lunguletu , județul Dambovita, intrunit in sedinta ordinara pe luna martie 2010;

Având in vedere :

Prevederile Legii nr. 289/2006 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 republicata in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata prin Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006 sj Legea nr. 117/2007;

H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata in 2002;

Avand in vedere avizul unic nr. 3 emis de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Dambovita, din 20.01.2010

Avand in vedere raportul favorabil al comisiei de specialitate ;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aproba si se insuseste in patrimoniul comunei Lunguletu "PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU, proiect nr. 110/2009, constituit din P.U.G.+R.L.U.

Art.2 Planul Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va constitui, incepand cu data aprobarii prezentei hotarari ,baza legala a apobarilor certificatelor de urbanism , autorizatii de construire si planurilor de dezvoltare economico-sociale ulterioare .

Art.3 Prezentul Plan Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va avea valabilitate timp de 10 ani pana in data de 30.03.2020.

Art.4 Secretarul comunei Lunguletu va comunica prezenta hotărâre celor in drept.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Neagu Costel



SECRETAR,
Stancu Virginia

LUNGULETU
NR. 04
DATA: 30.03.2010

JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL LUNGULETU
Sat Lunguletu nr. 64, judetul Dambovita Tel: 0245717502 Fax: 0245717434
Email: lunguletu_primaria@yahoo.com

HOTĂRÂRE
privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei
Lunguletu;

Consiliul local Lunguletu, judetul Dambovita intrunit in sedinta ordinara pe luna februarie 2020;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

-Raportul domnului Pitulice Constantin – consilier cu atributii in domeniul urbanismului inregistrat cu nr. 195/ 10.01.2020 prin care propune prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei Lunguletu până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Lunguletu , dar nu mai târziu de data de 30 martie 2022;

- Hotararea Consiliului local Lunguletu nr. 04/30.03.2010;

- Prevederile art.4 și 6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

- Prevederile art.46 alin.1 si art.56 ,alin.1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriul și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;

-Rapoartele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale consiliului local Lunguletu;

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei Lunguletu până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Lunguletu , dar nu mai târziu de data de 30 martie 2022.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul și viceprimarul comunei.

Art.3. Secretarul general al comunei Lunguletu va aduce la cunoștința locuitorilor prezentahotărâre și o va înainta autorităților și persoanelor interesate.

Președinte de sedință,

cons. Negutu Dumitru Ion



Avizat pentru legalitate,
Secretar general,

jr. Stancu Virginia Olimpia



LUNGULETU
NR. 11
DATA: 17.02.2020

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUNGULETU

SECRETAR
STANCU VIRGINIA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea si insusirea in patrimoniul comunei a "PLANULUI URBANISTIC
GENERAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU

Consiliul Local al comunei Lunguletu , județul Dambovita, intrunit in sedinta ordinara pe luna martie 2010;

Având in vedere :

Prevederile Legii nr. 289/2006 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 republicata in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata prin Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006 sj Legea nr. 117/2007;

H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata in 2002;

Avand in vedere avizul unic nr. 3 emis de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Dambovita, din 20.01.2010

Avand in vedere raportul favorabil al comisiei de specialitate ;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aproba si se insuseste in patrimoniul comunei Lunguletu "PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU, proiect nr. 110/2009, constituit din P.U.G.+R.L.U.

Art.2 Planul Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va constitui, incepand cu data aprobarii prezentei hotarari , baza legala a apobarilor certificatelor de urbanism , autorizatii de construire si planurilor de dezvoltare economico-sociale ulterioare .

Art.3 Prezentul Plan Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va avea valabilitate timp de 10 ani pana in data de 30.03.2020.

Art.4 Secretarul comunei Lunguletu va comunica prezenta hotărâre celor in drept.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Neagu Costel



SECRETAR,
Stancu Virginia

LUNGULETU

NR. 04

DATA: 30.03.2010

RC J 15 / 218 / 2005, CUI 17274760
CONT : RO39RNCB 2520000090340001
B.C.R. Pucioasa
Tel. 0723530997, 0245760661

**PROIECT
HABITAT
PUCIOASA**



PLAN URBANISTIC GENERAL

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUNGULEȚU Judetul Dâmbovița

Beneficiar:

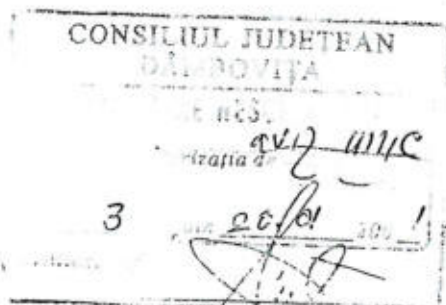
CONSILIUL JUDETEAN DIMBOVIȚA

**Proiectant: S. C. „PROIECT HABITAT” s.r.l.
Pucioasa (județul Dâmbovița)**

Administrator : arh. Mircea Nițescu



Sef proiect: arh. Mircea Nițescu



– DECEMBRIE 2009 –

– Pr.nr. 110/2009, Ex. 1

CONTINUTUL PUG

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA
oficiu

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUG
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția scurtă monografie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relații în teritoriu
- 2.4 Activități economice
- 2.5 Populația
- 2.6 Circulație
- 2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8 Zone cu riscuri naturale
- 2.9 Echipare edilitară
- 2.10 Probleme de mediu-disfuncționalități
- 2.11. Disfuncționalități
- 2.12 Necesități și opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1 Studii de fundamentare
- 3.2 Evoluție posibilă. Priorități
- 3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activităților economice
- 3.5 Evoluția populației
- 3.6 Organizarea circulației rutiere
- 3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.8 Măsuri în zone cu riscuri naturale
- 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.10 Protecția mediului
- 3.11 Reglementări urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publică

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

NESE
rizația de *aviz* *unice*

MEMORIU UTILITĂȚI

3 din 20.01.2010

PIESE DESENATE

PLANSA 1	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SCARA 1 : 25 000
PLANSA 2A	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 2B	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 3A	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 3B	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 4A	PLAN REGIMUL PROPRIETĂȚII ASUPRA TERENURILOR LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 4B	PLAN REGIMUL PROPRIETĂȚII ASUPRA TERENURILOR SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 5A	PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 5B	PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA 1 : 5.000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Titlul lucrării : REFACERE PLAN URBANISTIC GENERAL PENTRU SATELE LUNGULEȚU, SERDANU ȘI OREASCA, COMUNA LUNGULEȚU, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
- Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
- Proiectant general : S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. PUCIOASA
- Data elaborării : Decembrie 2009

1.2. Obiectul lucrării

Principalele obiective urmarite în cadrul refacerii PUG pentru satele Lungulețu, Serdanu și Orasca sunt cele cuprinse în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008) și "GHIDUL privind Metodologia de elaborare și Continutul - Cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13 N/10.03.1999).

Apariția acestui Ghid și a altor acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, a condus la necesitatea reactualizării Planului Urbanistic General elaborat în 1993 -1994, completat în 1999-2000 cu regulament, reactualizat în 2002(dupa apariția Legii 350/2001 a urbanismului)

Motivul special al reactualizării PUG (satul Lungulețu și satele imediat vecine – Serdanu și Orasca) îl constituie intenția beneficiarilor de a realiza o reorganizare administrativă – teritorială și un program de dezvoltare economico – socială pentru întreg teritoriul comunei, cu adresabilitate la populația cu posibilități economice medii, de realizare a unor accese lesnicioase, în zone liniștite, departe de haosul urban, fara poluare și fara risc la accidente naturale sau antropice.

Se prezintă reglementări pentru toate tipurile de probleme cuprinse în TEMA DE PROIECTARE stabilită de comun acord cu beneficiarul și Primăria comunei Lungulețu.

1.3. Surse de documentare

Informații culese direct de pe teren, de la administrația locală, date statistice, carti (Dictionarul istoric al jud. Dambovita), documentatii elaborate anterior (PATJ, PUG); reglementari impuse de legislatia complementara urbanismului.

Suportul topografic al PUG sunt ridicarile topografice din fondul OCOT Dambovita, actualizate și completate cu datele culese în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție, scurta monografie

Lungulețu. Situată în partea de Sud a județului, se compune din satele: Lungulețu, Orasca și Șerdanu. Ocupa o suprafață de 47,9 kmp cu un relief de câmpie, ușor vălurit, străbătut de apele râului Dâmbovița.

Lungulețu. În partea de Nord-Vest a satului, la Est de șoseaua națională București – Pitești, în dreptul bornei kilometrice 42, a fost descoperit un tezaur de monede romane imperiale, din care au fost recuperate 27 piese emise între împărații Traian și Commodus (sec. II e.n.), dovadă a procesului intens de romanizare.

Satul este așezat pe malul drept al Dâmboviței care se bifurcă în două brațe: matca veche și matca nouă; ultima se varsă în Sabar. Aici se găsesc stăvilarele râului care frânează eventualele inundații ale orașului București.

După cum a arătat C.C. Giurescu, aici au avut mari lucrări hidraulice în vremea domniei lui Alexandru Ipsilanti (1774-1782), care a pus să se sape un canal sau șanț pentru derivarea apelor Dâmboviței spre Argeș, pentru a feri orașul București de eventualele inundații. De la acest canal, satul s-a numit și ȘANȚURI sau ȘANȚU (așa i se spunea în harta rusă din 1835, iar la 1810 este numit Șanțurile).

Referitor la acest șanț, care începe la Lungulețu, ni s-au pastrat o serie de porunci domnești din care rezultă că el se află în grija unui „epistat al șanțurilor” care avea o principală preocupare „să se silească în toată vremea a fi pururea șanțul curățit, zăgazul și stăvilele temeinice și, la vreme de înmulțirea apei, să se stea cu toți oamenii gata pentru apărare, să nu se strice, nici să se facă vreun mijloc de răutate din pricina neîngrijirii sale, căci se va pedepsi. Și când va vedea că se înmulțește apa și biruiește, în grabă să înființeze spre a ieși toți cei ce sunt pe lunci cu case, ca apoi, neînștiințând în grabă și se va pricinui vreo pagubă locuitorilor, se va îndatora însuși ca să împlinească toată această pagubă”. Epistatul avea în subordine un număr de așa- numiți „șanțari”, locuitorii din regiune, scutiți de dări „într-adins pentru această treabă” a îngrijirii canalului.

Revenind la Lungulețu, satul este destul de vechi, fiind amintit la 14.IX. 1578, cand apare un martor din Lungulețu.

În sec. XVII există aici o unitate de slujitori condusă de un iuzbașe, Barbu care cumpara numeroase ocine (2 VIII 1668, 18 V 1672). Un alt stăpân în sec. XVII este Constantin vistierul care se învoiește, la 28 V 1686 cu m-rea Nucet pentru niște mori făcute la Lungulețu. În martie 1691 stăpânul unei părți a satului era Constantin Știrbei comisul.

Dintre stăpânii din sec. XVIII cunoaștem pe sora lui Constantin Strîmbeanu postelnic, care a vîndut 400 de stanjeni cu 1600 de taleri lui Iancu Glava la 1 I 1785; cu această ocazie ni se spune ca erau hotarele moșiei: „Deci această moșie Lunguleți merge din calea Baiului, din capu moșiei dumnealui biv vel logofătu Manolache Brâncoveanu, și trece Dâmbovița dincolo până la Câmpul Staneștilor, în Valea Seacă, și dă cu capu în moșia dumnealui biv vel ban Dumitrache Ghica, și în moșia dumnealui șătrăresii Ancuții Stăneascăi”. La 23 I 1788 partea lui Glava a fost cumpărată la mezat de Scarlat Greceanu vel vistier. La acea dată moșia avea „locuri de arătură și finețe”, 6 roate de moară în apa Dâmboviții și „casa de cârciumă la drum”; Greceanu a vîndut-o lui Dumitrache Papazoglu, care a lăsat-o fratelui său, Fotie, la 8 I 1794; la 31 VII 1799, împreună cu Lungii sau Secăturile, a fost cumpărată de medelnicerul Iordache Deșliu cu 33 000 taleri. Precum vedem, o succesiune destul de rapidă de proprietari.

Mai târziu, moșia Lungulețu sau Secăturile, a fost cumpărată din banii mitropolitului Țării Românești Dosite Filitis, grec originar din Ianina care a păstorit între 1793 – 1810, cu scopul ca din veniturile lui să se trimită tineri la studii în străinătate. Surghiunit și urmărit de ruși, mitropolitul a fost nevoit să se refugieze la Brașov, unde a stat până la venirea ca domn a lui C. Ipsilanti. El a încurajat tipăritul și traducerea unor cărți în românește pe cheltuiala sa.

La Lungulețu a funcționat la 1837 o fabrică de zahăr; la această dată, T. Ciuflea închiriaza lui Frăteșman, supus britanic, „toate încăperile de jos” ale hanului cel mare din Lungulețu, „unde a se lucra șurop (sirop) de grâu pentru înființarea zahărului”.

În această vreme situația clăcașilor nu era prea bună; întrucât mulți locuitori fugiseră din sat, la 16 IX 1838, Departamentul din Lăuntru poruncea ca fugarii să fie aduși la urmă. La 1864 au fost împroprietăriți 257 locuitori, din care: 162 mijlocași, 55 pâlmași, 40 frunțași.

După primul război mondial, sătenii erau nemulțumiți de lipsa de pământ; în 1919 săteanul Marin Radu declară că „la o eventuală mobilizare nu vor mai răspunde toți soldații, fiindcă actualul guvern, care le-a promis multe înainte de intrarea în război, acum nu le dă nimic. În martie 1920 locuitorii comunei se plîng că pământul ce-l posedau din moșia expropriată este insuficient.

Satul Lungulețu nu are nimic deosebit din punct de vedere al arhitecturii sau al costumului, acestea fiind cele tipice zonei de câmpie. Reținem însă frumoasele cuptoare, de forme foarte variate, precum și sobele în aer liber din curțile oamenilor, la care se adaugă textilele deosebit de realizate.

Lângă Lungulețu s-a aflat satul „LUNGI, amintit înainte de Lungulețu, la 1510 când parte de moșie era a lui Stoica pitar.

În apropiere de Lungulețu s-a aflat satul „BĂDENI, existent în sec. XVII. La 16 V 1610 Radu Șerban întărește mănăstirii Găiseni (Strâmbu) de peste tot satul Bădenii, a patra parte, oricât se va alege din câmp și din pădure și din apa numită Neajlov și cu vecini”. La 21 IX 1656 Barbu Iuzbașa cumpăra ocină „în lung de la Calea Baiului și trece Dâmbovița până în cursura cea mare și în lat din hotarul Lunguleților până în hotarul Păneștilor”.

OREASCA. Satul s-a numit uneori și BOȘARI. În catagrafia din 1810 satul Orasca nu apare, în schimb lângă Șărdaru e trecut satul Boșari.

Satul Orești este amintit la 22 VI 1584; la 14 XII 1617 Paraschiva armașul din Băleni lasă zestre fetei sale Stanca „ocina de la Orești” (În sec. XVII mai există un sat cu numele Orești în județul Ilfov; la 8 VI 1669 Antonie Vodă întărește m-rii Tânganu ocină la Orești „ce se cheamă Pițigaia”).

În sec. XVIII satul a avut mai mulți proprietari: la 22 VI 1756 mai mulți locuitori din Boșari vând lui Pătru Mărășescu biv logofăt de visterie moșia lor din sat, în lung din Calea Baiului „din capul moșii Bădeștilor al m-rii Nucetului (viitorul Șerdanu) până în hotarul Văcăreștilor după Răstoaca” și în lat „din moșia domnească până din sus despre Cătun”.

În 1786 moșia de la Boșari se află în stăpânirea lui Constantin Orăscu (de aici numele Oreasca). La 7 VIII 1848 și 1854 moșia Boșari sau Oreasca era proprietatea lui Vasilache Orăscu serdarul și se găsea în hotar cu Potlogi.

La 1659 o altă parte a moșiei Boșari consideră un „trup” al moșiei Văcăreștii de Răstoaca sau Pitaru se află în stăpânirea logofătului Costache Văcărescu.

Ca și ceilalți săteni, și cei din Boșari au suferit în secolele trecute rigorile unei excesive exploatare. La 30 III 1810 sătenii din Boșari- proprietatea lui Andrei Nenciulescu medelnicerul- se plâneau împotriva arendașului care-i încărcă peste măsură, îi pune să lucreze la grădina boierească, le cerea câte 10 gâini pe an, câte un car de lemne de Crăciun, a închis izlazul pentru vite să-l facă artătură.

SERDANU. Umele satului derivă în mod sigur de la șerdar, un dregător cu atribuții militare (de la serdarul turc, care era comandant de oaste). În sec. XIX este amintit ca proprietar Vasilache Orăscu șerdarul.

Satul apare mai târziu în documente la 1823, cu numele Sărdaru, fiind precedat de satul „BĂDEȘTI”; în vremea domniei lui Vlad Călugăru (1482-1495), satul Boșari a fost pierdut pentru viclenie de Vlad vornicul, după care a trecut în stăpânirea lui Gherghina pârcălabul care l-a dăruit ctitoriei sale, m-rea Nucet.

La 23 XI 1823 se spune că pe moșia Boșari se aflau trei sate: Sărdaru, Boteni și Conțești. În felul acesta s-a substituit satului Bădești. La 1847 se afirmă că pe moșia Bădești sau Serdanu a m-rii Nucet se aflau 140 de clăcași.

Din sec. XIX ni s-au păstrat numeroase documente din situația locuitorilor din Serdanu și despre lupta împotriva exploatareii.

Principala ocupație a locuitorilor era agricultura : la 1928 se cultiva îndeosebi porumb (1050 ha), legume (peste 200 ha).

La 1905 situația locuitorilor din Serdanu era deosebit de critică, fiind amenințați cu foametea: după cum raporta la acea vreme primarul „vin și stau la primărie câte 100-200 locuitori și-mi cer să le dau porumb și sunt gata a se revolta” precum au și făcut-o în 1907, la Marea Răscoală țărănească.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Comuna Lungulețu este situată în partea de sud a județului Dâmbovița, în lungul văii râului Dâmbovița, la o distanță de 12 km de orașul Titu în a cărei arie de polarizare se află, situată pe drumul național DN 7 – București – Pitești și se află la o depărtare de 40 km de București și 72 km de Pitești.

Vecinii sunt: N-E Conțești
S-E comuna Poiana
N-V oraș Titu
S-V comuna Potlogi

Legăturile comunei cu exteriorul se realizează prin:

- DN 7 București – Pitești
- DJ 711 A – Răcari – Lungulețu – Serdanu – Pitaru.

Comuna Lungulețu se află în zona de câmpie, cu localitățile componente pe malul drept al râului Dâmbovița.

Rețeaua hidrografică este reprezentată prin râul Dâmbovița și pârâul Baiu a cărei albie este nedefinită, provocând revărsări și viituri.

Comuna Lungulețu are 3 sate componente: Lungulețu, reședința de comuna, Serdanu și Orasca.

Zona a fost supusă proceselor de subsidență în două perioade diferite, pleistocen superior respectiv holocen intervalul dintre cele două perioade caracterizându-se prin acumularea și extensia spre vorland a depozitelor diluvial – proluviale situate în câmpia subcolinară la altitudini mai ridicate către zonele depresionare din restul Câmpiei Romane Orientale.

Local se poate identifica următoarele forme de microrelief;

- zona de luncă a râului Dâmbovița;
- Zona de câmpie ce corespunde interfluviului Argeș – Dâmbovița, zonă în care își dezvoltă cursul leneș pârâul Bai.

Zona de luncă a râului Dâmbovița se dezvoltă în zona centrală a teritoriului administrativ al comunei delimitând către est vatra de sat Lungulețu. Lunca prezintă lățimi variabile de 50-150 m caracterizată prin prezența microformelor de relief specifice zonei, grinduri, belciuge, etc. aflate în continuă modelare ca urmare a acțiunii apelor râului.

Zona de câmpie are aspect general plan cu direcție de înclinare N-NV – S-SE panta fiind foarte mică. Câmpia se caracterizează prin prezența zonelor depresionare, zone ce favorizează acumularea și stagnarea apelor de precipitații în perioadele de exces a acestora (zona de NV a satului Lungulețu și zona de NV a satului Serdanu.

O înlănțuire de zone depresionare de 0,5 -1,0 m față de zona de câmpie, generează zona de curs a pârâului Bai, pârâu alimentat cu precădere de apele de precipitații.

Are ramificații de șosele – drumuri cu ieșire la șoseaua Târgoviște – Bâldana – București. Din această șosea la intrarea în localitatea Ghergani se face un drum pietruit de aproximativ 3 km care duce la localitatea Lungulețu ajungând în zona numită „Cotul Morii” a localității. Această șosea se bifurcă, o parte asfaltată de curând în stânga, mergând spre centrul satului și iese la Șoseaua Națională, iar o parte pietruită la dreapta, trecând pe lângă Biserica Sf. Gheorghe spre satul Serdanu.

În centrul localității, perpendicular pe Șoseaua Națională și în continuarea șoselei dinspre Ghergani este drumul asfaltat ce merge la Poienița, continuând cu Poiana și care se bifurcă, o parte spre Florești, iar o parte spre Românești.

Geomorfologic, comuna Lungulețu se află în marea Câmpie Română, în subunitatea Câmpia de divagare Titu – Răcari.

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

3

20.01.2010

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUNGULETU



HOTĂRÂRE
privind aprobarea si insusirea in patrimoniul comunei a "PLANULUI URBANISTIC
GENERAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU

Consiliul Local al comunei Lunguletu , județul Dambovita, intrunit in sedinta ordinara pe luna martie 2010;

Având in vedere :

Prevederile Legii nr. 289/2006 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 republicata in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata prin Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006 sj Legea nr. 117/2007;

H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata in 2002;

Avand in vedere avizul unic nr. 3 emis de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Dambovita, din 20.01.2010

Avand in vedere raportul favorabil al comisiei de specialitate ;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aproba si se insuseste in patrimoniul comunei Lunguletu "PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU, proiect nr. 110/2009, constituit din P.U.G.+R.L.U.

Art.2 Planul Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va constitui, incepand cu data aprobarii prezentei hotarari , baza legala a apobarilor certificatelor de urbanism , autorizatii de construire si planurilor de dezvoltare economico-sociale ulterioare .

Art.3 Prezentul Plan Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va avea valabilitate timp de 10 ani pana in data de 30.03.2020.

Art.4 Secretarul comunei Lunguletu va comunica prezenta hotărâre celor in drept.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Neagu Costel



SECRETAR,
Stancu Virginia

LUNGULETU

NR. 04

DATA: 30.03.2010

63

AA

JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL LUNGULETU
Sat Lunguletu nr. 64, judetul Dambovita Tel: 0245717502 Fax: 0245717434
Email: lunguletu_primaria@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei
Lunguletu;

Consiliul local Lunguletu, judetul Dambovita intrunit in sedinta ordinara pe luna februarie 2020;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- Raportul domnului Pitulice Constantin – consilier cu atributii in domeniul urbanismului inregistrat cu nr. 195/ 10.01.2020 prin care propune prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei Lunguletu până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Lunguletu , dar nu mai târziu de data de 30 martie 2022;

- Hotararea Consiliului local Lunguletu nr. 04/30.03.2010;

- Prevederile art.4 și 6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

- Prevederile art.46 alin.1 si art.56 ,alin.1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;

- Rapoartele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale consiliului local Lunguletu;

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al comunei Lunguletu până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Lunguletu , dar nu mai târziu de data de 30 martie 2022.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul și viceprimarul comunei.

Art.3. Secretarul general al comunei Lunguletu va aduce la cunoștința locuitorilor prezentă hotărâre și o va înainta autorităților și persoanelor interesate.

Președinte de sedinta,

cons. Negutu Dumitru Ion



Avizat pentru legalitate,
Secretar general,

jr. Stancu Virginia Olimpia



LUNGULETU
NR. 11
DATA: 17.02.2020

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUNGULETU

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUNGULETU
Stu

HOTĂRÂRE
privind aprobarea si insusirea in patrimoniul comunei a "PLANULUI URBANISTIC
GENERAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT
LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU

Consiliul Local al comunei Lunguletu , județul Dambovita, intrunit in sedinta ordinara pe luna martie 2010;

Având in vedere :

Prevederile Legii nr. 289/2006 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 republicata in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata prin Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006 sj Legea nr. 117/2007;

H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata in 2002;

Avand in vedere avizul unic nr. 3 emis de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Dambovita, din 20.01.2010

Avand in vedere raportul favorabil al comisiei de specialitate ;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aproba si se insuseste in patrimoniul comunei Lunguletu "PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU, proiect nr. 110/2009, constituit din P.U.G.+R.L.U.

Art.2 Planul Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va constitui, incepand cu data aprobarii prezentei hotarari , baza legala a apobarilor certificatelor de urbanism , autorizatii de construire si planurilor de dezvoltare economico-sociale ulterioare .

Art.3 Prezenta Plan Urbanistic General si Regulament local de Urbanism aferent localitatilor componente ale comunei Lunguletu va avea valabilitate timp de 10 ani pana in data de 30.03.2020.

Art.4 Secretarul comunei Lunguletu va comunica prezenta hotărâre celor in drept.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Neagu Costel



SECRETAR,

Stancu Virginia

LUNGULETU

NR. 04

DATA: 30.03.2010

RC J 15 / 218 / 2005, CUI 17274760
CONT : RO39RNCB 252000090340001
B.C.R. Pucioasa
Tel. 0723530997, 0245760661

**PROIECT
HABITAT
PUCIOASA**



PLAN URBANISTIC GENERAL

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUNGULEȚU Judetul Dâmbovița


Beneficiar:

CONSILIUL JUDETEAN DIMBOVIȚA

**Proiectant: S. C. „PROIECT HABITAT” s.r.l.
Pucioasa (județul Dâmbovița)**



Administrator : arh. Mircea Nițescu 

Sef proiect: arh. Mircea Nițescu 



– DECEMBRIE 2009 –

– Pr.nr. 110/2009, Ex. 1

CONTINUTUL PUG

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA
f. 04

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUG
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția scurtă monografie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relații în teritoriu
- 2.4 Activități economice
- 2.5 Populația
- 2.6 Circulație
- 2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8 Zone cu riscuri naturale
- 2.9 Echipare edilitară
- 2.10 Probleme de mediu-disfuncționalități
- 2.11. Disfuncționalități
- 2.12 Necesități și opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1 Studii de fundamentare
- 3.2 Evoluție posibilă. Priorități
- 3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activităților economice
- 3.5 Evoluția populației
- 3.6 Organizarea circulației rutiere
- 3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.8 Măsuri în zone cu riscuri naturale
- 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.10 Protecția mediului
- 3.11 Reglementări urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU UTILITĂȚI

PIESE DESENATE

PLANSA 1	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SCARA 1 : 25 000
PLANSA 2A	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 2B	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 3A	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 3B	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 4A	PLAN REGIMUL PROPRIETĂȚII ASUPRA TERENURILOR LUNGULEȚU	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 4B	PLAN REGIMUL PROPRIETĂȚII ASUPRA TERENURILOR SERDANU ȘI OREASCA	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 5A	PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA 1 : 5.000
PLANSA 5B	PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA 1 : 5.000

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA

aviz unic
vizat de

3 din 20.01.2009

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Titlul lucrării : REFAÇERE PLAN URBANISTIC GENERAL PENTRU SATELE LUNGULEȚU, SERDANU ȘI OREASCA, COMUNA LUNGULEȚU, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
- Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
- Proiectant general : S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. PUCIOASA
- Data elaborării : Decembrie 2009

1.2. Obiectul lucrării

Principalele obiective urmarite în cadrul refacerii PUG pentru satele Lungulețu, Serdanu și Orasca sunt cele cuprinse în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008) și "GHIDUL privind Metodologia de elaborare și Continutul - Cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13 N/10.03.1999).

Apariția acestui Ghid și a altor acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, a condus la necesitatea reactualizării Planului Urbanistic General elaborat în 1993 -1994, completat în 1999-2000 cu regulament, reactualizat în 2002(dupa apariția Legii 350/2001 a urbanismului)

Motivul special al reactualizării PUG (satul Lungulețu și satele imediat vecine – Serdanu și Orasca) îl constituie intenția beneficiarilor de a realiza o reorganizare administrativă – teritorială și un program de dezvoltare economico – socială pentru întreg teritoriul comunei, cu adresabilitate la populația cu posibilități economice medii, de realizare a unor accese lesnicioase, în zone liniștite, departe de haosul urban, fara poluare și fara risc la accidente naturale sau antropice.

Se prezintă reglementări pentru toate tipurile de probleme cuprinse în TEMA DE PROIECTARE stabilită de comun acord cu beneficiarul și Primăria comunei Lungulețu.

1.3. Surse de documentare

Informații culese direct de pe teren, de la administrația locală, date statistice, carti (Dictionarul istoric al jud. Dambovita), documentatii elaborate anterior (PAT, PUG); reglementari impuse de legislatia complementara urbanismului.

Suportul topografic al PUG sunt ridicarile topografice din fondul OCOT Dambovita, actualizate și completate cu datele culese în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție, scurta monografie

Lungulețu. Situată în partea de Sud a județului, se compune din satele: Lungulețu, Oreasca și Șerdanu. Ocupa o suprafață de 47,9 kmp cu un relief de câmpie, ușor vălurit, străbătut de apele râului Dâmbovița.

Lungulețu. În partea de Nord-Vest a satului, la Est de șoseaua națională București – Pitești, în dreptul bornei kilometrice 42, a fost descoperit un tezaur de monede romane imperiale, din care au fost recuperate 27 piese emise între împărații Traian și Commodus (sec. II e.n.), dovadă a procesului intens de romanizare.

Satul este așezat pe malul drept al Dâmboviței care se bifurcă în două brațe: matca veche și matca nouă; ultima se varsă în Sabar. Aici se găsesc stăvilarele râului care frânează eventualele inundații ale orașului București.

După cum a arătat C.C. Giurescu, aici au avut mari lucrări hidraulice în vremea domniei lui Alexandru Ipsilanti (1774-1782), care a pus să se sape un canal sau șanț pentru derivarea apelor Dâmboviței spre Argeș, pentru a feri orașul București de eventualele inundații. De la acest canal, satul s-a numit și ȘANȚURI sau ȘANȚU (așa i se spunea în harta rusă din 1835, iar la 1810 este numit Șanțurile).

Referitor la acest șanț, care începe la Lungulețu, ni s-au pastrat o serie de porunci domnești din care rezultă că el se află în grija unui „epistat al șanțurilor” care avea o principală preocupare „să se silească în toată vremea a fi pururea șanțul curățit, zăgazul și stăvilele temeinice și, la vreme de înmulțirea apei, să se stea cu toți oamenii gata pentru apărare, să nu se strice, nici să se facă vreun mijloc de răutate din pricina neîngrijirii sale, căci se va pedepsi. Și când va vedea că se înmulțește apa și biruiește, în grabă să înființeze spre a ieși toți cei ce sunt pe lunci cu case, ca apoi, neînștiințând în grabă și se va pricinui vreo pagubă locuitorilor, se va îndatora însuși ca să împlinească toată această pagubă”. Epistatul avea în subordine un număr de așa-numiți „șanțari”, locuitorii din regiune, scutiți de dări „într-adins pentru această treabă” a îngrijirii canalului.

Revenind la Lungulețu, satul este destul de vechi, fiind amintit la 14.IX. 1578, cand apare un martor din Lungulețu.

În sec. XVII există aici o unitate de slujitori condusă de un iuzbașe, Barbu care cumpara numeroase ocine (2 VIII 1668, 18 V 1672). Un alt stăpân în sec. XVII este Constantin vistierul care se învoiește, la 28 V 1686 cu m-rea Nucet pentru niște mori făcute la Lungulețu. În martie 1691 stăpânul unei părți a satului era Constantin Știrbei comisul.

Dintre stăpânii din sec. XVIII cunoaștem pe sora lui Constantin Strîmbeanu postelnic, care a vîndut 400 de stanjeni cu 1600 de taleri lui Iancu Glava la 1 I 1785; cu această ocazie ni se spune ca erau hotarele moșiei: „Deci această moșie Lunguleț merge din calea Baiului, din capu moșiei dumnealui biv vel logofătu Manolache Brâncoveanu, și trece Dâmbovița dincolo până la Câmpul Staneștilor, în Valea Seacă, și dă cu capu în moșia dumnealui biv vel ban Dumitrache Ghica, și în moșia dumneaei șătrăresii Ancuții Stăneascăi”. La 23 I 1788 partea lui Glava a fost cumpărată la mezat de Scarlat Greceanu vel vistier. La acea dată moșia avea „locuri de arătură și finețe”, 6 roate de moară în apa Dâmboviții și „casa de cârciumă la drum”; Greceanu a vîndut-o lui Dumitrache Papazoglu, care a lăsat-o fratelui său, Fotie, la 8 I 1794; la 31 VII 1799, împreună cu Lungii sau Secăturile, a fost cumpărată de medelnicerul Iordache Deșliu cu 33 000 taleri. Precum vedem, o succesiune destul de rapidă de proprietari.

Mai târziu, moșia Lungulețu sau Secăturile, a fost cumpărată din banii mitropolitului Țării Românești Dosite Filitis, grec originar din lanina care a păstorit între 1793 – 1810, cu scopul ca din veniturile lui să se trimită tineri la studii în străinătate. Surghiunit și urmărit de ruși, mitropolitul a fost nevoit să se refugieze la Brașov, unde a stat până la venirea ca domn a lui C. Ipsilanti. El a încurajat tipăritul și traducerea unor cărți în românește pe cheltuiala sa.

La Lungulețu a funcționat la 1837 o fabrică de zahăr; la această dată, T. Ciuflea închiriaza lui Frăteșman, supus britanic, „toate încăperile de jos” ale hanului cel mare din Lungulețu, „unde a se lucra șurop (sirop) de grâu pentru înființarea zahărului”.

În această vreme situația clăcașilor nu era prea bună; întrucât mulți locuitori fugiseră din sat, la 16 IX 1838, Departamentul din Lăuntru porunca ca fugarii să fie aduși la urmă. La 1864 au fost împrăprietăriți 257 locuitori, din care: 162 mijlocași, 55 pâlmași, 40 frunțași.

După primul război mondial, sătenii erau nemulțumiți de lipsa de pământ; în 1919 săteanul Marin Radu declară că „la o eventuală mobilizare nu vor mai răspunde toți soldații, fiindcă actualul guvern, care le-a promis multe înainte de intrarea în război, acum nu le dă nimic. În martie 1920 locuitorii comunei se plâng că pământul ce-l posedau din moșia expropriată este insuficient.

Satul Lungulețu nu are nimic deosebit din punct de vedere al arhitecturii sau al costumului, acestea fiind cele tipice zonei de câmpie. Reținem însă frumoasele cuptoare, de forme foarte variate, precum și sobele în aer liber din curțile oamenilor, la care se adaugă textilele deosebit de realizate.

Lângă Lungulețu s-a aflat satul „LUNGI, amintit înainte de Lungulețu, la 1510 când parte de moșie era a lui Stoica pitar.

În apropiere de Lungulețu s-a aflat satul „BĂDENI, existent în sec. XVII. La 16 V 1610 Radu Șerban întărește mănăstirii Găiseni (Strâmbu) de peste tot satul Bădenii, a patra parte, oricât se va alege din câmp și din pădure și din apa numită Neajlov și cu vecini”. La 21 IX 1656 Barbu Iuzbașa cumpăra ocină „în lung de la Calea Baiului și trece Dâmbovița până în cursura cea mare și în lat din hotarul Lunguleților până în hotarul Păneștilor”.

OREASCA. Satul s-a numit uneori și BOȘARI. În catagrafia din 1810 satul Orasca nu apare, în schimb lângă Șărdaru e trecut satul Boșari.

Satul Orești este amintit la 22 VI 1584; la 14 XII 1617 Paraschiva armașul din Băleni lasă zestre fetei sale Stanca „ocina de la Orești” (În sec. XVII mai există un sat cu numele Orești în județul Ilfov; la 8 VI 1669 Antonie Vodă întărește m-rii Tânganu ocină la Orești „ce se cheamă Pițigaia”).

În sec. XVIII satul a avut mai mulți proprietari: la 22 VI 1756 mai mulți locuitori din Boșari vând lui Pătru Mărășescu biv logofăt de visterie moșia lor din sat, în lung din Calea Baiului „din capul moșii Bădeștilor al m-rii Nucetului (viitorul Șerdanu) până în hotarul Văcăreștilor după Răstoaca” și în lat „din moșia domnească până din sus despre Cătun”.

În 1786 moșia de la Boșari se află în stăpânirea lui Constantin Orăscu (de aici numele Oreasca). La 7 VIII 1848 și 1854 moșia Boșari sau Oreasca era proprietatea lui Vasilache Orăscu serdarul și se găsea în hotar cu Potlogi.

La 1659 o altă parte a moșiei Boșari consideră un „trup” al moșiei Văcăreștii de Răstoaca sau Pitaru se află în stăpânirea logăfătului Costache Văcărescu.

Ca și ceilalți săteni, și cei din Boșari au suferit în secolele trecute rigorile unei excesive exploatare. La 30 III 1810 sătenii din Boșari- proprietatea lui Andrei Nenciulescu medelnicerul- se plâneau împotriva arendașului care-i încărcă peste măsură, îi pune să lucreze la grădina boierească, le cerea câte 10 gâini pe an, câte un car de lemne de Crăciun, a închis izlazul pentru vite să-l facă artătură.

SERDANU. Umele satului derivă în mod sigur de la șerdar, un dregător cu atribuții militare (de la serdarul turc, care era comandant de oaste). În sec. XIX este amintit ca proprietar Vasilache Orăscu șerdarul.

Satul apare mai târziu în documente la 1823, cu numele Sărdaru, fiind precedat de satul „BĂDEȘTI”; în vremea domniei lui Vlad Călugăru (1482-1495), satul Boșari a fost pierdut pentru viclenie de Vlad vornicul, după care a trecut în stăpânirea lui Gherghina pârcașul care l-a dăruit ctitoriei sale, m-rea Nucet.

La 23 XI 1823 se spune că pe moșia Boșari se aflau trei sate: Sărdaru, Boteni și Conțești. În felul acesta s-a substituit satului Bădești. La 1847 se afirmă că pe moșia Bădești sau Serdanu a m-rii Nucet se aflau 140 de clăcași.

Din sec. XIX ni s-au păstrat numeroase documente din situația locuitorilor din Serdanu și despre lupta împotriva exploatareii.

Principala ocupație a locuitorilor era agricultura : la 1928 se cultiva îndeosebi porumb (1050 ha), legume (peste 200 ha).

La 1905 situația locuitorilor din Serdanu era deosebit de critică, fiind amenințați cu foametea: după cum raporta la acea vreme primarul „vin și stau la primărie câte 100-200 locuitori și-mi cer să le dau porumb și sunt gata a se revolta” precum au și făcut-o în 1907, la Marea Răscoală țărănească.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Comuna Lungulețu este situată în partea de sud a județului Dâmbovița, în lungul văii râului Dâmbovița, la o distanță de 12 km de orașul Titu în a cărei arie de polarizare se află, situată pe drumul național DN 7 – București – Pitești și se află la o depărtare de 40 km de București și 72 km de Pitești.

Vecinii sunt: N-E Conțești
S-E comuna Poiana
N-V oraș Titu
S-V comuna Potlogi

Legăturile comunei cu exteriorul se realizează prin:

- DN 7 București – Pitești
- DJ 711 A – Răcari – Lungulețu – Serdanu – Pitaru.

Comuna Lungulețu se află în zona de câmpie, cu localitățile componente pe malul drept al râului Dâmbovița.

Rețeaua hidrografică este reprezentată prin râul Dâmbovița și pârâul Baiu a cărei albie este nedefinită, provocând revărsări și viituri.

Comuna Lungulețu are 3 sate componente: Lungulețu, reședința de comuna, Serdanu și Orasca.

Zona a fost supusă proceselor de subsidență în două perioade diferite, pleistocen superior respectiv holocen intervalul dintre cele două perioade caracterizându-se prin acumularea și extensia spre vorland a depozitelor diluvial – proluviale situate în câmpia subcolinară la altitudini mai ridicate către zonele depresionare din restul Câmpiei Romane Orientale.

Local se poate identifica următoarele forme de microrelief;

- zona de luncă a râului Dâmbovița;
- Zona de câmpie ce corespunde interfluviului Argeș – Dâmbovița, zonă în care își dezvoltă cursul leneș pârâul Bai.

Zona de luncă a râului Dâmbovița se dezvoltă în zona centrală a teritoriului administrativ al comunei delimitând către est vatra de sat Lungulețu. Lunca prezintă lățimi variabile de 50-150 m caracterizată prin prezența microformelor de relief specifice zonei, grinduri, belciuge, etc. aflate în continuă modelare ca urmare a acțiunii apelor râului.

Zona de câmpie are aspect general plan cu direcție de înclinare N-NV – S-SE panta fiind foarte mică. Câmpia se caracterizează prin prezența zonelor depresionare, zone ce favorizează acumularea și stagnarea apelor de precipitații în perioadele de exces a acestora (zona de NV a satului Lungulețu și zona de NV a satului Serdanu.

O înlănțuire de zone depresionare de 0,5 -1,0 m față de zona de câmpie, generează zona de curs a pârâului Bai, pârâu alimentat cu precădere de apele de precipitații.

Are ramificații de șosele – drumuri cu ieșire la șoseaua Târgoviște – Bâldana – București. Din această șosea la intrarea în localitatea Ghergani se face un drum pietruit de aproximativ 3 km care duce la localitatea Lungulețu ajungând în zona numită „Cotul Morii” a localității. Această șosea se bifurcă, o parte asfaltată de curând în stânga, mergând spre centrul satului și iese la Șoseaua Națională, iar o parte pietruită la dreapta, trecând pe lângă Biserica Sf. Gheorghe spre satul Serdanu.

În centrul localității, perpendicular pe Șoseaua Națională și în continuarea șoselei dinspre Ghergani este drumul asfaltat ce merge la Poienița, continuând cu Poiana și care se bifurcă, o parte spre Florești, iar o parte spre Românești.

Geomorfologic, comuna Lungulețu se află în marea Câmpie Română, în subunitatea Câmpia de divagare Titu – Răcari.

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

ANEXA 1
ANEXA 1

3 20.01.2009

Raionarea morfologica in teritoriul administrativ este:

- a. - zona Câmpiei Române;
- b. - zona terasei superioare a râului Dâmbovița;
- c. - zona terasei medii a râului Dâmbovița;
- d. - zona terasei inferioare a râului Dâmbovița;

Reteaua hidrografica este dominata de râul Dâmbovița care străbate localitatea pe direcția N-E, apă ce a adus cu ea de-a lungul veacurilor și belșug, dar și revărsări importante.

Râul Dâmbovița trece prin București și de aici își continuă drumul până la vărsare.

Ca orice apă curgătoare are debite variabile în funcție de condițiile meteorologice, acesta produce inundații, nu numai în zonele pe unde trece, ci mai ales în București

Pentru a feri Bucureștiul de apele învolburate ale râului, Alexandru Ipsilanti dă dispoziție a se construi un șanț (un canal), început din satul Lungulețu, undeva mai sus, la circa 300 m de Școala nr.1 din localitate și merge spre Abator (fostul Abator al Avicolei Titu) mergând până la Brezoaiele, deci 12 km, și care a format alt vad (artificial) al râului.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului : $+8^{\circ}\text{C}$ și -9 grade C;
- temperatura minimă absolută : -28°C ;
- temperatura maximă absolută : $+40^{\circ}\text{C}$;
- media anuală a precipitațiilor : 560 mm / mp
- vanturi dominante : NE-SV și NV-SE;
- adâncime maximă de îngheț : 0,65 m;

Zona se caracterizează ca fiind o zonă temperat continentală cu temperaturi excesive și prin ierni scurte și aspre.

Precipitațiile căzute sunt reduse și uniform repartizate în cursul anului, ceea ce determină viituri puternice în perioadele ploioase, primăvara și toamna când se ating cele mai mari volume de viitură.

Nivelul apei freactice oscilează între 1,4 m - 5 m adâncime, cele mai ridicate niveluri situându-se sub vechile alibi părăsite, sau depresiuni mlăștinoase.

Teritoriul se încadrează macroseismic la gradul VIII (opt), conform STAS 11100/1-77.

Din punct de vedere geotehnic s-a făcut o zonare geotehnică a teritoriului astfel:

- 1 - zone bune de construit fara amenajari speciale - zona de terasa superioara a râurilor și zona interfluviilor, cu mici exceptii (zone depresionare și viroage ce drenează ape)
- 2 - zone improprii pentru constructii - albiile cursurilor de apă și zone depresionare care devin mlăștinoase la precipitații abundente.

În zona bună de construit fără amenajări speciale terenul se prezintă în general plan și stabil cu posibilitățile de fundare:

- pe strat de nisip prăfos la cota medie $h = 1,50$ m de la cota terenului natural cu presiunea medie admisibilă $P_a = 1,50$ kg/cmp pentru sarcini fundamentale.

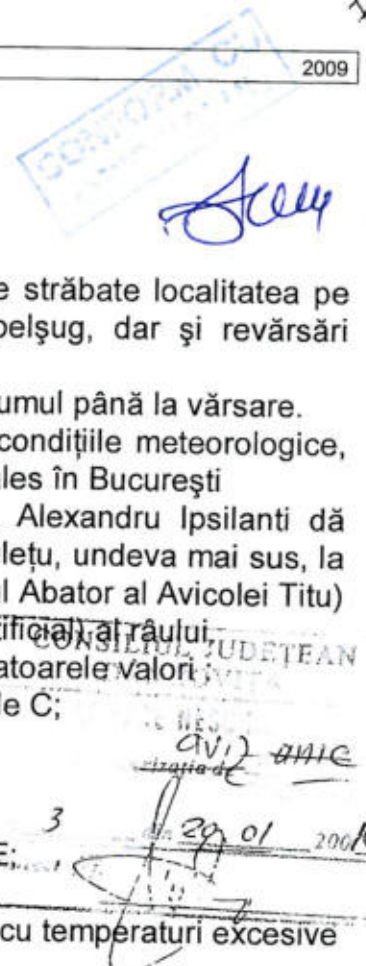
- pe strat de praf argilos la cota medie $h = 1,5$ m de la cota terenului natural cu presiunea medie admisibilă $P_a = 1,75$ kg/cmp pentru sarcini fundamentale.

Presiunile recomandate corespund la fundații cu $h = 2$ m și lățimi $b = 0,60 - 1$ m.

Stratele de fundare recomandate prezintă variații ale compresibilității, tasându-se diferențiat de sarcină, fapt pentru care fundațiile ce se proiectează vor fi armate la partea superioară și inferioară.

Având în vedere variația de nivel a orizontului freatic funcție de regimul precipitațiilor până la cote foarte apropiate de cota terenului natural nu se recomandă proiectarea și executarea construcțiilor cu subsol.

Zonele improprii pentru construcții se caracterizează prin influența permanentă a apelor ce se scurg pe firul acestor văi.



2.3. Relatii in teritoriu

Comuna Lungulețu se găsește în partea SSE a județului Dâmbovița, la cca 11 km de cel mai apropiat centru populat cu caracter urban, Titu și la cca 45 km de reședința județului

Teritoriul administrativ al comunei Lungulețu e străbătut de o rețea rutieră de conformație aproximativ rectangulară, care asigură legături bune, atât în plan local între satele componente cât și în plan teritorial, cu localitățile învecinate și cu centrele de interes social și administrativ.

Drumurile publice clasificate care parcurg teritoriul studiat, sunt:

-DN 7 (limita sectorului agricol Ilfov – Titu- Găești – limita județului Argeș) complet modernizat, în stare bună, parcurgând teritoriul comunal de la est spre vest și apoi spre nord – vest cu o lungime de cca 8 km;

-DJ 711 A (Bilciurești- Colacu – Ghergani- Lungulețu – Serdanu – Pitaru – Potlogi) împietruit pe teritoriul comunei Lungulețu, cu o lungime de cca 5,8 km, strabate zona de la est spre vest și apoi spre sud.

-DJ 711D (Lungulețu – Poiana- limita județului Giurgiu), își are originea în DJ 711 A în Lungulețu și își desfășoară traseul de la nord spre sud, intresectându-se cu DN 7 în centru comunei; este modernizat și are o lungime în teritoriul comunei de cca 4,2 km.

Toate aceste drumuri însumează o lungime de 18 km. Dacă se raportează această lungime la suprafața teritoriului administrativ comunal, se obține o densitate a rețelei rutiere de $18 \text{ km} / 39.12 \text{ km} \times 100 = 46 \text{ km}/100 \text{ km}$ valoare peste media pe județul Dâmbovița ($44,16 \text{ km}/100 \text{ kmp}$) și cu mult peste media pe țară ($30,9 \text{ km}/100 \text{ kmp}$). Densitatea ridicată confirmă situația reală din teritoriu, adică o bună deservire rutieră. Cele 2 sate care alcătuiesc comuna Lungulețu și Serdanu sunt legate între cele prin DN 7 – DJ 711 A și prin DC 54 – DJ 711 A, în localitățile învecinate., legăturile se realizează astfel: prin DN 7 cu Titu, Slobozia Moară și București, prin DJ 711 A cu Potlogi și Răcari, prin DJ 711 A + DN 71 cu Târgoviște și prin DC 54 cu Poiana. Se impune modernizarea încă în prima parte a întregului traseu al DJ 711 A ce străbate comuna, cum și a tronsonului de cca 2 km a DC 54, care leagă între ele cele 2 sate.

Comuna Lungulețu nu dispune de cale ferată pe teritoriul propriu. Cea mai apropiată linie de cale ferată trece la limita de nord a teritoriului prin comuna Conțești, care are pe teritoriul său și două stații de cale ferată, haltele Boteni și Conțești.

2.4. Activitati economice

Profilul economic dominant al comunei este agricultura, cu cele doua ramuri de baza, cultura plantelor si cresterea animalelor.

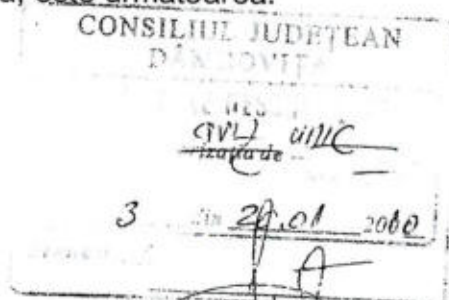
Structura fondului funciar , pe categorii de folosinta, este urmatoarea:

- Agricol, din care :	3.332 ha
- arabil	3.213 ha
- pasuni	118 ha
- vii	1 ha
- Neagricol, din care :	580 ha
- paduri	185 ha
- alte folosințe	395 ha

Total comuna 3.912 ha

Se observa ca terenurile agricole insumeaza 82,6 % din suprafata comunei, iar arabilul ocupa 92,90 % din agricol.

Pe tipuri de proprietate, terenurile agricole sunt impartite astfel : 33 ha. în proprietate publică si 3.879 ha. în proprietate privată (din care 3.294 ha la gospodarii individuale), iar terenurile neagricole astfel : 75 ha. în proprietate publica si 505 ha. în proprietate privată (majoritatea in gospodăriile individuale).



Potentialul agricol al comunei (evidentiat pentru întreaga suprafață agricolă din cele 3 sate - 3.332 ha), este determinat și de gradul de favorabilitate, fertilitate a solurilor pentru marile culturi, care se prezintă astfel :

Clasa favorabilitate														
Grâu (ha)					Porumb (ha)					Floarea soarelui (ha)				
I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V
57	247	1938	1039	51	70	218	1840	957	247	-	74	2313	863	82

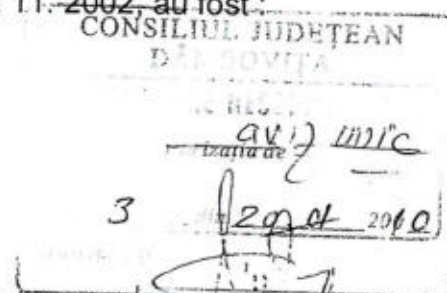
Majoritatea terenurilor agricole se încadrează în clasa a III -a de fertilitate pentru marile culturi din zona de câmpie.

Comuna a beneficiat, în trecut, de diferite tipuri de lucrări de îmbunătățiri funciare:

- irigații - pe o suprafață de 1.013 ha.;
- desecări gravitaționale - pe o suprafață de 840 ha.;
- combaterea eroziunii solului - pe o suprafață de 25 ha.;

Efectivele de animale în gospodăriile populației, în luna 11. 2002, au fost:

- bovine, din care: 1.063 capete
- ovine 2.063 capete
- caprine 48 capete
- porcine 2.083 capete
- cabaline 169 capete
- pasări 21.200 capete
- albine 51 familii



Zona de câmpie în care se află comuna este propice pentru practicarea unei agriculturi intensive, pe suprafețe mari.

Activitatea de cultură a plantelor se desfășoară, în marea majoritate, în sistem individual (rudimentar și nerentabil; utilajele sunt puține și vechi).

Pentru desfacerea produselor cerealiere și animale sunt utilizate târgurile săptămânale, târguri cu tradiție, vizitate și de locuitori din comunele vecine.

Activitatea de creștere a animalelor se desfășoară numai în gospodăriile populației; baza materială a fostelor ferme se degradează continuu, fiind parțial distrusă, parțial folosită pentru alte activități sau neutilizată.

Cu excepția activității de extracție a petrolului și gazelor, activitățile de tip industrial sunt slab reprezentate în comuna prin unități mici, amplasate dispersat, în localități și în incintele fostelor ferme; brutării, mori, ateliere de reparații utilaje agricole, depozite.

2.5. Populația

Populația și numărul de gospodării (comparație între recensământul din anul 2002 și recensământul din anul 1992), pe sate, sunt :

	1992		2002	
	populație	gospodării	populație	gospodării
Lungulețu	4.207	1.646	4.275	1.649
Serdanu	1.570	670	1.605	665
Oreasca	76	18	74	17
TOTAL	5.853	2.334	5.954	2.331

Numărul locuitorilor la ultima înregistrare era de 6062 iar cel al gospodăriilor 2279 (2046 clădiri de locuit) fiind distribuite astfel:

Satul	Locuitori		Gospodării		Nr. mediu de persoane de gospodării
	nr.	%	nr.	%	
Lungulețu	4388	72,8	1617	70,9	2,7
Serdanu	1602	26,0	640	28,1	2,5
Orasca	72	1,2	22	1,0	3,3

Se constata o crestere usoara a numarului total al populatiei si gospodariilor, datorata atât sporului natural, cât si celui migratoriu; pe localitati, situatia se prezinta diferit : satele mari, amplasate favorabil, inregistreaza crestere, iar satele mici, mai izolate, inregistreaza scadere;

Raportul numar locuitori / gospodarie este mare la Lungulețu (aproape 3 - sat cu o populație numeroasa de romi) si normal la restul satelor (intre 2,58 si 2,82), ceea ce arata o structura favorabila pe grupe de vârstă.

Populatia în vârstă de munca, considerata în intervalul 17-59 ani, reprezinta cca. 50% din totalul populatiei.

Numarul de salariati în principalele ramuri de activitate din comuna : institutii publice (administratie, invatamant, sanatate, politie, culte, posta) - 106 (doar 10 navetisti), comert, servicii - 80, activitati economice de tip industrial - 60; peste 60 % din numarul total de activi sunt ocupati in agricultura.

Circa 250 de activi se mai deplaseaza pentru munca în afara comunei, majoritatea la Titu si Bucuresti (deplasarea se face cu autobuze si microbuze).

Numarul de someri inregistrati, conform datelor din Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului - 120 locuitori (majoritatea barbati - 78), din care în plata - 91 (majoritatea din grupa de varsta 18 -30 ani -70).

Exista disfunctionalitati care determina evolutia, structura si stabilitatea populatiei :

- lipsa de atractivitate pentru stabilizarea populatiei în comuna datorita infrastructurii necorespunzatoare (cai de comunicatie, echipare edilitara)

- absentă investitiilor in activitati economice care sa creeze locuri de munca in comuna ;

- amplasarea defavorabila a unor localitati fata de rețeaua majora de circulatie si fata de reședinta de comuna ;

- carente in asigurarea asistentei medicale ;

- absentă structurilor de invatamant de nivel mediu ;

- dotari administrative si sociale necorespunzatoare numarului mare de locuitori.

2.6. Circulatia

Se prezintă în continuare câteva elemente caracteristice ale rețelei stradale pe cele 3 localități.

Lungulețu – sat reședință de comuna, cu o vatră dezordonată, dezvoltată în principal de-a lungul drumului comunal DC 54, între DJ 711 A și DN 7, cu o rețea stradală neregulată compusă din trasee aleatorii și întortochate.

Noul perimetru, mult redus ca întindere, e grupat spre intersecția DC 54 cu DN 7, cu nucleul central de dotări și o zonă de locuințe P+1 situate la intersecția acestor 2 drumuri și

de-a lungul lui DN 7, dispune de un plan adunat, cu contururi regulate, ceea ce permite realizarea unei rețele stradale regulat geometrice, cu trasee paralele și perpendiculare. Rețeaua majoră care se menține pe traseele actuale e alcătuită din traseele DN 7 și DC 54.

În rest, rețeaua stradală e subordonată acestora două și este rodul unei restructurări massive, cele mai multe străzi fiind croite pe trasee noi. De astfel, cca 67,5 % din lungimea totală a rețelei stradale, e reprezentată de noile trasee, numai 22,5% menținându-se pe vechile amplasamente.

Serdanu – sat aparținător cu vatra actuală relative compactă, accidentală de un apendice dezvoltat de-a lungul unui drum local dintre DN 7 și DJ 711 A. Rețeaua stradală are tendințe de regularitate, dar predomină traseele întâmplătoare, neregulate. Intravilanul propus, de formă dreptunghiulară, dezvoltat la nord de DN 7 dispune de o rețea stradală perfect regulată, cu trasee paralele în cea mai mare parte a acestuia și cu trei perpendiculare, 72,5% din traseele străzilor se menține pe pozițiile actuale, numai 27,5% fiind noi, ceea ce înseamnă că rețeaua e restructurată pe mai puțin de 1/3 din întinderea sa totală.

2.7. Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial.

Intravilanul existent este cel stabilit prin PUG-ul intocmit in 1994 (aprobat de Consiliul Local al comunei), actualizat in anul 1999, odata cu Regulamentul Local de Urbanism, si prezentat pe plansa " Situatia existenta - Zonificare functionala ".

Bilantul teritorial existent, pe sate si zone functionale este prezentat in ANEXA 2A la memoriu, iar bilantul cuprinzand si alte suprafete din teritoriul administrativ este prezentat in ANEXA 2B la memoriu.

LUNGULETU - Existent		
Zone functionale	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	120.57	48.35%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	68.52	27.47%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	8.32	3.33%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1.33	0.53%
ZONA UNITATI AGRICOLE	14.19	5.69%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0.34	0.14%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA : CIMITIRE	2.45	0.98%
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE	1.31	0.53%
ZONA DEPOZITARE REZIDURI	0.44	0.18%
ZONE VERZI, DE PROTECTIE SI AMBIENTALE / ZONA SPORT	4.26	1.71%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	27.03	10.84%
ZONA CU TERENURI AFLATE PERMANENT / TEMPORAR SUB APA	0.64	0.26%
TOTAL INTRAVILAN	249.39	100.00%

SERDANU - Existent		
Zone functionale	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	63.53	51.62%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	35.60	28.93%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	1.24	1.01%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	0.08	0.06%
ZONA UNITATI AGRICOLE	7.15	5.81%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0.45	0.36%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA : CIMITIRE	0.85	0.69%
ZONA DEPOZITARE REZIDURI	0.30	0.24%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	13.87	11.27%
ZONA CU TERENURI AFLATE PERMANENT / TEMPORAR SUB APA	0.02	0.01%
TOTAL INTRAVILAN	123.07	100.00%

OREASCA - EXISTENT		
Zone funcționabile	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.81	19.58%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	2.66	64.12%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	0.68	16.30%
TOTAL INTRAVILAN	4.16	100.00%

Suprafata totala in intravilanul existent este 376,62 ha, reprezentând doar 9,63 % din totalul teritoriului administrativ al comunei (3.912 ha) si cuprinde satele si trupurile izolate din teritoriu (cu functiuni aferente satelor sau functiuni de nivel teritorial).

Principalele caracteristici ale structurii functionale si spatiale existente sunt :

- **activitati industriale, servicii de tip industrial, depozitare** ; cea mai importanta activitate industriala este extractia petrolului si gazelor, prezenta in comuna printr-un numar de sonde, instalatii si servicii complementare (magistrale de transport, depozite), majoritatea amplasate in zona de extravilan ; alte unitati mici (mori, brutarii, ateliere de productie, servicii) sunt amplasate de regula in incinta fostelor ferme, la marginea zonei de locuit ; nu afecteaza decat zonele din imediata vecinatate.

- **activitati agro - zootehnice** se desfasoara numai in gospodariile populatiei, fostele ferme fiind in cea mai mare parte neutilizate (in proces de degradare sau chiar distruse) ; cresterea animalelor in numar mic nu afecteaza functiunea de locuire, fiind permisa de normele sanitare in vigoare ;

- **locuintele** sunt zona functionala cu cea mai mare pondere din intravilan (74 %) ; zona loturilor s-a dezvoltat alungit pe directiile principale de circulatie, intr-o structura amorfa, dar destul de compacta.

Tendinta de dezvoltare este tentaculara, de alungire pe drumurile principale din teritoriu si pe drumuri locale ; in intravilan exista suficiente loturi libere, cu acces direct la un drum public.

Fondul construit este, in mare parte, in stare mediocra ; ritmul de construire pentru constructii noi de locuinte este mediu (30 autorizatii pentru locuinte noi din 40 autorizatii emise anual).

Densitatea medie a gospodariilor in zona de locuit este mica, chiar pentru mediul rural si tipologia satelor de campie (intre 3,00 gosp / ha. la Oreasca si 6,48 gosp / ha. la Lungulețu), dar este afectata si de numarul mare de loturi libere din intravilan.

- **cai de comunicatie si transporturi** : reseaua de strazi din localitati este dezvoltata tentacular, avand ca baza drumurile principale din teritoriu, intr-o structura amorfa, in general compacta .

Sunt modernizate DN 7, DJ 711A si DJ 711D (partial) ; restul strazilor din localitati nu sunt modernizate ; majoritatea au latimea necesara pentru profilele transversale stabilite prin lege si recomandate in PUG.

Intersectiile principale din intravilan sunt neamenajate.

Majoritatea podurilor din localitati (pe drumurile principale) sunt corespunzătoare.

- **spatii verzi amenajate si pentru sport publice** sunt slab reprezentate ; doar terenuri de fotbal (unul necuprins in intravilan) si un scuar in zona centrala din Lungulețu ; spatiile verzi de pe parcelele cu institutii publice nu sunt ingrijite corespunzator ; un aport insemnat la aspectul general al localitatilor il au spatiile verzi de aliniament la drumurile principale si de pe parcelele cu locuinte.

- **gospodarie comunala** ; cimitirele sunt amplasate, de regula, la marginea zonei de locuit, langa biserica, sau la mica distanta ; toate cimitirele necesita extindere.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face individual si necontrolat ; exista mai multe locuri stabilite de primarie pentru depozitare simpla, amplasate in afara

localitatilor, la distanta mica fata de zona de locuit (sub normele de protectie sanitara legale), dar se arunca deseuri si de-a lungul albiei apelor curgatoare.

- **echipare edilitara** : este asigurata doar alimentarea cu energie electrica la nivelul intregii comune ; alimentarea cu apa a satelor se face din fantani de mica adancime; reseaua de telefonie (cablu din fibra optica) cu 311 abonati si 4 cabine stradale este cuplata la o centrala digitala tip Ericson ;

- **institutii si servicii publice** : sunt amplasate relativ concentrat in zonele centrale ale satelor (dotarile principale la nivel de comuna si localitate) si dispersat in zonele de locuit (dotari de comert si alimentatie publica); starea fizica a cladirilor este, in general, mediocra (mai buna la învățământ) ; gradul de mărime al unor sate nu justifica investitii pentru institutii de cultura si sanatate ; serviciile PSI sunt asigurate prin contract de Grupul de Pompieri Titu.

- **alte terenuri in intravilan (terenuri libere)** : terenuri fara functiune (30,50 ha – fermele zootehnice neutilizate, cu constructii degradate), care ar necesita lucrari de reabilitare pe suprafete destul de insemnate pentru a fi utilizate.

2.8. Zone cu riscuri naturale

Problemele de riscuri naturale previzibile in intravilan (evidentiate in plansa " Situatia existenta ") - pericol de inundatii pentru o zona mica din Lungulețu; cauzele: absenta lucrarilor hidroameliorative, locuințe construite în albia majora a unui fost fir de vale.

Pentru zona studiata nu exista elemente istorice care sa justifice teama de eventuale riscuri la calamitati naturale si nici la cele antropice

2.9. Echipare edilitara

În planșa de echipare tehnico-edilitară este prezentată situația existentă și reglementările privind asigurarea cu utilități a zonelor construite și amenajarea în intravilan.

a. Alimentare cu energie electrică

Pe arealul comunei se regăsesc următoarele tipuri de rețele electrice:

a.1. Rețele electrice medie tensiune + posturi de transformare

Comuna se alimentează cu energie electrică din linia de medie tensiune (20 Kw) Răcari – Titu.

Posturile de transformare existente sunt:

LUNGULEȚU

- PT 6 -20/04 Kw -250 KwA
- PT -20/04 Kw -250 KwA
- PT 55 -20/04 Kw -250 KwA Lungulețu sat
- PT 56 -20/04 Kw -250 KwA Lungulețu moară
- PT 54 -20/04 Kw -160 KwA Lungulețu (fost CAP)

SERDANU

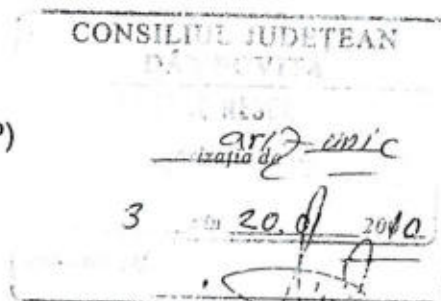
- PT 53 -20/04 Kw -250 KwA
- PT (fost CAP/108) -20/04 Kw -250 KwA
- PT (fost captare) -20/04 Kw -30 KwA
- PT (stație apă) -20/04 Kw -100 KwA

Toate posturile de transformare sunt de tip aerian pe stâlpi de beton armat.

a.2. Rețele electrice de joasă tensiune (220 V/380V)

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective socio-culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități publice) există branșamente electrice de U-220/380v racordate la posturile de transformare menționat la pct. A1.1.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220V/380V) sunt realizate în sistem aerian (stâlpi beton și conductori electrici), dar și punctual cu cabluri electrice subterane.



a.3. Iluminatul public stradal

Aceasta există pe majoritatea străzilor principale și secundare și se realizează cu corpuri de iluminat de exterior, montate pe stâlpi electrici din beton amplasați de-a lungul străzilor, comanda aprinderii iluminatului stradal realizându-se printr-un punct de aprindere cu comandă automată prin ceas programator.

b. Alimentare cu apă

Comuna dispune de rețea publică de apă potabilă bine determinată care acoperă în faza actuală întreaga zonă stradală, asigurând necesarul de apă al tuturor obiectivelor din zonă.

Sursa de apă constă în 2 puțuri forate de medie adâncime echipate cu pompe submersibile amplasate în localitatea Serdanu în incinta fostului CAP.

De la sursa de apă este pompată la gospodăria de apă aflată în apropierea (aceeași incintă).

Gospodăria de apă se compune din rezervor de înmagazinare $V=400$ mc, stație de clorinare, stație de pompare complet automatizată.

Rețeaua de distribuție formată din conducte de PEHD – îngropată în lungul străzilor este bine dezvoltată, asigurând cu apă potabilă toată comuna.

Pe conductele de distribuție la distanțe de 80-100 m sunt hidranți subterani pentru incendiu.

Există branșamente individuale care depășesc 60% din obiectivele (gospodării, agenți economici, etc) existente în comună.

c. Canalizare

Comuna nu dispune de un sistem centralizat de canalizare, gospodăriile populare fiind dotate cu latrine uscate și parțial cu fose vidanjabile mai rar cu fose biologice.

Apele pluviale în prezent sunt preluate de șanțuri și rigole ce însoțesc majoritatea străzilor și sunt conduse pe drumul cel mai scurt spre albia râului Dâmbovița.

d. Alimentare cu gaze naturale

În comună există rețea de distribuție a gazelor naturale aparținând „DISTRIGAZ SUD”. Rețeaua este racordată la o stație de reglare-măsurare predare amplasată în localitatea Serdanu. Conductele de distribuție sunt din PEHD-SDR11 îngropate în pământ în lungul străzilor principale și secundare acoperind în proporție de 80% trama stradală a comunei.

Există branșamente individuale terminate cu PRM la limita de proprietate continuate cu instalații individuale de joasă tensiune până la consumatorii locali.

e. Sistemul de furnizare a energiei termice

Pe arealul comunei nu există sistem centralizat de producere și distribuție a energiei termice.

La momentul actual încălzirea spațiilor, prepararea hranei și a apei calde menajere se realizează astfel:

- centrale termice murale amplasate în locuințe și în celelalte tipuri de obiective cu suprafețe mici;
- sobe pe gaz amplasate în locuințe și alte genuri de obiective;
- centrale termice cu capacități mai mari, amplasate pe pardoseală pentru obiective cu volume mari de încălzit;
- focuri de gaze tehnologice pentru obiective din sfera industriei mici și serviciilor.

f. Telefonie

Acest gen de utilitate este asigurat prin rețea publică existentă racordată la centrală automată aflată în localitatea Lungulețu. Prin alternativa creată de telefonia mobilă, majoritatea locuitorilor și a personalului din obiectivele social-culturale, administrative sau economice dispun de aparate mobile arondate diferiților operatori cu acoperire în zonă.

g. Sistemul public de recepție a programelor TV

În comună există rețea publică de cablu TV amplasată pe stâlpi electrici de joasă tensiune, cu racorduri aeriene la abonați.

2.10. Probleme de mediu - disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în domeniul protecției mediului natural și construit, valabile pentru întreg teritoriul comunei, dar mai ales pentru zona studiată sunt :

- colectarea și depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere și de altă natură în locurile prevăzute și în afara acestora (mai ales de-a lungul apelor curgătoare) ;
- amplasarea necorespunzătoare a locurilor de depozitare a deșeurilor menajere ;
- lipsa echipării edilitare corespunzătoare: alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale;
- lipsa plantărilor de protecție pe limita interioară a incintei cimitirelor și fermelor zootehnice existente ;
- poluarea provenită de la circulația pe drumuri nemodernizate;
- poluarea (solului, în special) provenită de la activitatea de extracție a petrolului (mai mult în teritoriul administrativ și mai puțin în intravilan);
- lipsa măsurilor de protecție și punere în valoare a monumentelor istorice clasate și a siturilor arheologice din teritoriul administrativ (listate în anexele 1A și 1B).
- lipsa măsurilor de protecție a terenurilor și construcțiilor împotriva inundațiilor pe cursurile majore de apă.

2.11. Disfuncționalități

Analizând din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistică a satelor comunei, se conturează următoarele disfuncționalități principale:

- forța de muncă ocupată în comună - aproape exclusiv în agricultură ; nu există în comună activități de prelucrarea produselor agricole (vegetale și animale), cu preluarea materiei prime de la populație;
- practicarea agriculturii în sistem individual pe terenurile arabile în zona de câmpie - impediment pentru o agricultură modernă și eficientă ;cauza principală este numărul mic al utilajelor adecvate ;
- starea fizică mediocră (în proporție mare) a locuințelor și gospodăriilor, rezultată din puterea economică redusă a locuitorilor comunei ;
- starea fizică mediocră sau rea a unor dotări și servicii publice (cabinete medicale, camine culturale, complexe comerciale) , construcții neutilizate, în degradare continuă;
- echiparea edilitară are mari deficiențe; lipsa alimentare cu apă în sistem centralizat, canalizare, alimentare cu gaze ; alimentare cu energie electrică cu deficiențe;
- starea necorespunzătoare a rețelei de circulație rutieră, majoritatea strazilor nemodernizate, profile și amenajări necorespunzătoare ale zonei strazilor, intersecții ce necesită amenajări specifice, poduri necorespunzătoare;
- lipsa măsurilor de conservare, protecție a monumentelor istorice clasate și în special a vestigiilor arheologice;
- lipsa unui sistem de colectare și depozitare controlată a deșeurilor menajere și de altă natură de la toate tipurile de funcțiuni (locuințe, servicii, unități economice industriale și, mai ales, dela complexe agro-zootehnice).
- lipsa măsurilor de amenajare a malurilor împotriva inundațiilor și eroziunii în zonele din intravilan, la râurile, pârâurile și viroagele care strabat localitățile, mai ales pentru cele situate la sud de autostrada.

2.12. Necesitati si optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localitatilor si prioritati :

- extinderea intravilanului pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltarii activitatilor economice si, mai ales, a constructiei de locuinte ;
- realizarea alimentarii cu apa in sistem centralizat pentru intreaga comuna;
- dezvoltarea activitatilor economice bazate pe resursele locale;
- modernizarea drumurilor principale din teritoriul administrativ (incepand cu drumurile județene), concomitent cu amenajarea intersecțiilor si modernizarea podurilor si a unor pasaje superioare pe aceste trasee;
- reparatii la institutiile publice (scoli, gradinite) care se afla intr-o stare fizica necorespunzatoare.
- atragerea de investitori si dezvoltatori, cu accent pe terenurile usor accesibile din autostrada sau situate pe arterele principale ale comunei

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Elemente și date din studii și proiecte anterioare în cadrul studiului teritorial al județului Dâmbovița, atestă că localitățile comunei Lungulețu se încadrează în rețeaua generală de localități între localitățile cu potențial de dezvoltare caracterizată printr-un număr mediu de locuitori și un nivel mediu de dezvoltare a bazei economice și dotărilor (echiparea edilitară nefiind efectuată în sistem centralizat).

3.2. Evolutie posibila, prioritati

În conformitate cu tema de proiectare în cadrul documentației s-au analizat problemele la nivelul teritoriului comunei repatriizarea armonioasă a mijloacelor de producție și a populației, stabilirea profilului economic, a relațiilor pe plan economic și social cu orașul Titu în a cărui arie de influență se situează, organizarea zonelor funcționale, echiparea tehnico-edilitară și la nivelul localităților componente- stabilirea intravilanului precum și zonificarea regimului de construcții.

Ca material documentar s-au consultat:

- date statistice;
- informații ale autorităților locale (Primăria com. Lungulețu);
- cartări –relevee.

Toate anexele și tabele de date au fost întocmite pe baza fișelor documentare completate de:

- Primăria Lungulețu;
- Direcția Județeană de Statistică;
- D.G.A.I. Dâmbovița
- O.G.A. Dâmbovița

3.3. Optimizarea relatiilor in teritoriu

Analiza posibilităților de dezvoltare a comunei Lungulețu, prin prezenta documentație, are drept scop aplicarea liniilor directe privind politica în domeniul amenajării teritoriului, promovată de documentele și programele, asigurarea unor condiții de viață egale pentru toți cetățenii comunei, ștergerea treptată a deosebirilor dintre oraș și sat, pentru ridicarea satului la nivelul de dezvoltare a orașului, valorificarea deplină a resurselor din fiecare zonă, îmbinarea armonioasă a producției industriale și agricole, a celorlalte activități social-economice, adâncirea cooperării între localitățile din cadrul aceleași zone, conservarea

frumuseților naturale, protejării pământului, apelor, aerului, pădurilor, zonelor verzi, monumentelor istorice și de artă, precum și întregului mediu ambiant, restrângerea suprafețelor construite, folosirea mai rațională a terenurilor din fondul funciar destinate extinderii activităților industriale și agricole, organizarea judicioasă a rețelei de drumuri și căi de transport, asigurându-se o circulație bună și împiedicându-se totodată scoaterea din producție a noi suprafețe, realizarea unei densități optime a construcțiilor, organizarea cât mai rațională a lucrărilor edilitare.

3.4. Dezvoltarea activitatilor economice

Comuna se situează în aria de polarizare a orașului Titu a cărei apropiere se află (10-12 km), și la limita zonei de influență a viitorului centru social economic cu caracter urban Răcari. Funcțiunea economică prioritară a comunei este agricultura cu o zootehnie bazată pe creșterea păsărilor, cândva existând aici mai multe ferme avicole+ un abator.

S-au preluat din studiul de dezvoltare a județului Dâmbovița recomandările pentru extinderea exploatarea industriale a agregatelor minerale pentru construcții și extinderea activității de creștere și valorificare a producerii industriale bazate pe produse agricole.

Cerințe ale factorilor interesați: pe parcursul documentării au avut loc discuții ale proiectantului- cu factorii interesați, privind posibilitățile de dezvoltare în viitor a localităților comunei și ale unităților economice.

Datorită reliefului – câmpie – climei și amplasamentului în teritoriu profilul economic al comunei – este agricol cu ramuri de dezvoltare: cultura plantelor și creșterea păsărilor în primul rând, dar și creșterea vitelor.

Analizând situația existentă a fondului funciar se desprind următoarele: terenul arabil ocupă 82,4 %, pădurile 4,4%, pășunile și fânețele 2,9% din suprafața teritoriului administrativ al comunei: terenul agricol reprezintă 85,4% din totalul teritoriului iar în cadrul terenului agricol suprafețele arabile dețin 96,5%, pășunile 3,4% și viile 0,03%.

Sectorul de producție agricolă cunoaște ca forme de organizare: asociațiile agricole de producție precum și fermele de producție individuale.

3.5. Evoluția populației

Densitatea în teritoriu este de 157,4 locuitori la kmp, indice superior densității medii pe județ în mediul rural care este de 106,7 locuitori/kmp.

Numărul mediu de personae pe gospodărie este de 2,84, indice inferior medie pe județ în mediul rural care este de 3,24 persoane pe gospodărie.

Populația comunei, după ce a cunoscut o creștere între anii 1965 -1997 (spor total + 8,58%) datorită în primul rând sporului natural, a urmat o perioadă de scădere lentă în anii 1997 – 2003 sporul total mediu fiind de 0,83 % - datorat atât scăderii lente a sporului natural, cât mai ales sporului migratoriu negativ.

Migrația populației spre orașe este un fenomen obiectiv, determinat de dezvoltarea industrială a acestora, precum și scăderea numărului de active în agricultură, fenomen datorat în bună parte mecanizării.

Structura populației pe grupe de vârstă în anul 2007:

0-19 ani	- total 1242	- 616 M	- 626 F
19-54 (64) ani	-total 3777	-1836 M (64 ani)	-1941 F (54 ani)
peste 54 (64 ani)	- total 916	- 422 M	- 494 F

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

AVIZ
Grafică

3
20.08.2010

astfel că se constată o populație tânără de 20,9 % sub media pe județ de 26%, o populație în vârstă de muncă de 63,6 % peste media pe județ în mediul rural (53%).

Grupa populației vârstnice este de 15,5%

Structură populației ocupate, pe ramuri de activitate relevă un număr mare de active în agricultură (dat fiind și profilul economic al comunei), dar și faptul că numărul de locuitori de muncă acoperă doar 80% din disponibilul de forță de muncă, 20% luând drumul altor localități sau al șomajului, existând și fenomenul de muncă "la negru".

Un important segment îl reprezintă și migrația în țările Comunității Europene, pentru care nu există date de referință.

Din datele culese de la administrația locală se constată o creștere usoară a numărului total al populației și gospodăriilor, datorată atât sporului natural, cât și celui migratoriu; pe localități, situația se prezintă diferit: satele mari, amplasate favorabil, înregistrează creștere, iar satele mici, mai izolate, înregistrează scădere.

Evoluția modului de practicare a agriculturii (individual sau asociativ) și a investițiilor în activități conexe în comuna vor determina, în mare parte, evoluția populației; un eventual excedent de forță de muncă ar putea servi la dezvoltarea sectorului serviciilor sau la realizarea de investiții mari pe terenurile private comasate.

Un rol important în stabilitatea populației îl are și dezvoltarea infrastructurii (drumuri și echipare edilitară), precum și a instituțiilor și serviciilor fundamentale.

3.6. Organizarea circulației rutiere

La Lungulețu: Se prevede realizarea unor obiective de modernizare a infrastructurii rutiere și pietonale astfel:

-2 trotuare a câte 2 m de-a lungul lui DN 7, pe 1000 ml, modernizarea a 2380 ml artere secundare de categoria a -III-a modernizarea a 1040 ml artere secundare de categoria IV-a, 4500 ml artere noi secundare de categoria a -III-a și 4800 ml artere noi secundare de categoria a -IV-a.

Lucrările prevăzute sunt:

-550 ml modernizare artere rutiere principale de categoria a-III-a, 1050 ml modernizare artere secundare de categoria a-III-a, 1040 ml modernizare artere secundare de categoria a -IV-a, 800 ml artere noi secundare de categoria a-III-a și 200 ml artere noi secundare de categoria a-IV-a.

Profilele transversale propuse sunt:

- profil transversal tip I, străzi principale de categoria a-III-a;
- 7 m carosabil + 2 x 1,5 zone verzi + 2 x 2 trotuare;
- profil transversal tip II, străzi secundare de categoria a-III-a;
- 6 m carosabil + 2 x 1,5 zone verzi; 72 x 1,5 m trotuare;
- profil transversal tip III, străzi secundare de categoria a -IV-a;
- 3,5 m carosabil + 1 x 1 m zonă verde + 1 x 1 m trotuar.

Lucrările mai sus prevăzute urmează a se realiza eșalonat în timp, funcție de posibilități și de urgențe. Ordinea de prioritate-va începe în satul reședință de comună, cu zona centrală de dotări și cu zone de locuințe cu P+1 etaje.

3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilant teritorial

În planșa "Reglementări - Zonificare", sunt prezentate propunerile și reglementările urbanistice pentru fiecare sat studiat, precum și pentru zona de intravilan nou propusă.

Bilantul teritorial propus (intocmit pe zone funcționale de extensie a intravilanului în zona studiată, respective toate satele comunei și trupurile de intravilan izolate) este prezentat în ANEXA 2;

Se constată mărirea suprafeței intravilanului la sate cu 158,32 ha și la funcțiunile din teritoriul administrativ cu 0,00 ha.; în total o creștere de 158,32 ha, cele 534,94 ha de intravilan reprezentând 13,67% din totalul suprafeței teritoriului administrativ.

Pe sate, situația se prezintă astfel:

LUNGULEȚU - Propus		
Zone funcționale	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	121.143802	46.92%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	75.854918	29.38%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	6.82377	2.64%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1.32798	0.51%
ZONA UNITATI AGRICOLE	13.445847	5.21%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE	5.699587	2.21%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA : CIMITIRE	2.449283	0.95%
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE	1.827215	0.71%
ZONE VERZI, DE PROTECTIE SI AMBIENTALE / ZONA SPORT	2.322276	0.90%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	26.934891	10.43%
ZONA CU TERENURI AFLATE PERMANENT / TEMPORAR SUB APA	0.340974	0.13%
TOTAL INTRAVILAN	258.17	100.00%

SERDANU - Propus		
Zone funcționale	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	63.74	23.46%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	46.25	17.02%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	1.24	0.46%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	0.08	0.03%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE : DEPOZITARE, INDUSTRIE, SPATIU PLANTAT	17.67	6.50%
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE	0.04	0.01%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0.45	0.16%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA : CIMITIRE	0.91	0.33%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	112.49	41.40%
ZONE VERZI, DE PROTECTIE SI AMBIENTALE / ZONA SPORT	11.04	4.06%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	14.61	5.38%
ZONA CU TERENURI AFLATE PERMANENT / TEMPORAR SUB APA	3.21	1.18%
TOTAL INTRAVILAN	271.73	100.00%

OREASCA - Propus		
Zone funcționale	ha	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1.15	22.73%
TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN	3.16	62.70%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	0.73	14.57%
TOTAL INTRAVILAN	5.04	100.00%

Modificările propuse și reglementările pentru zonele funcționale sunt :

a. Zona de locuit

Majoritatea suprafețelor introduse în intravilan (la solicitarea beneficiarului și a administrației locale) sunt pentru locuințe; întreaga suprafață este în apropierea satului Lungulețu (în acest sat sunt și în prezent solicitări ale bucureștenilor pentru locuințe de vacanță).

Având în vedere suprafețele introduse, numărul mare de loturi libere și starea fondului construit existent (posibile înlocuiri), se apreciază că există suficiente posibilități pentru construcții noi și în intravilan (mai ales în satul Serdanu).

Trama strădala din intravilanul extins este destul de compactă, pentru mediul rural, adâncimea loturilor fiind rezonabilă (nu se propun drumuri noi pentru valorificarea terenurilor agricole din intravilan, loturile libere având ieșire la un drum public); densitatea gospodăriilor în zona de locuit va crește ușor prin apariția de gospodării noi și pe loturile libere din intravilan.

3 20.01.2010

Pentru terenurile situate în zona de protecție a monumentelor istorice, a echipamentelor edilitare, în zona drumurilor clasate, autorizarea construcțiilor noi se va face conform Regulamentului aferent PUG, cu avizele specifice.

Pentru terenul situat în zona inundabilă, se vor autoriza lucrări de reparații, extinderi, construcții noi numai după efectuarea lucrărilor hidroameliorative.

În zona centrală din Lungulețu și în zona de extindere de intravilan propusă se vor autoriza locuințe individuale pe lot, cuplate sau înșiruite noi cu regim de înălțime minim P și maxim P + 2.

b. Activități economice

Activitățile de tip agricol se vor dezvolta în fermele existente, pe terenurile care au avut aceleași funcțiuni și unde există construcții (majoritatea degradate), cu respectarea normelor de protecția mediului, eventual cuplate cu activități de tip industrial complementare.

Pentru activități de tip industrial au fost rezervate terenuri tot în incintele fermelor (amplasate corespunzător față de localități).

Pentru toate terenurile rezervate pentru activități economice s-a instituit interdicție temporară de construire, pentru întocmirea unor alte documentații de urbanism (PUZ sau PUD), cu Studiu de Impact.

Modul cum se pot dezvolta unitățile economice dispersate în zona de locuit (nu se recomandă) sau realiza unități economice noi, pe amplasamentele rezervate sau pe alte amplasamente, este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent.

c. Instituții publice

Majoritatea instituțiilor publice sunt amplasate în centrul de greutate al localității prin actuala propunere și corespund necesităților, din punct de vedere al capacității (dispensar, școală, grădiniță și cabinete medicale, dar și comerț, alimentație publică, loisir).

În rest, intervențiile la dotările existente în satele studiate se vor axa pe latura calitativă (reparații capitale la clădiri, mici extinderi, alimentare cu utilități).

Comerțul și alimentația publică, prestațiile de servicii, pot fi amplasate în zonele centrale sau dispersat în zona de locuit, conform cererii (cu stabilirea unor reguli de funcționare pentru alimentația publică).

În zona centrală din Lungulețu și în zona de extindere de intravilan propusă se propun amenajări specifice: trotuare, panouri afișaj, scuaruri, parcaj public, zone verzi, etc.

d. Zona spațiilor verzi

La Lungulețu și în zona de extindere de intravilan propusă se propune amenajarea unor zone verzi adiacente cursurilor de apă, terenuri de sport, amenajări hidrotehnice complexe care să permită crearea unor oglinzi de apă ca axe de compoziție pentru documentațiile ulterioare de urbanism și amenajare a teritoriului comunei.

Sunt necesare intervenții calitative în spațiile publice și semi - publice pentru: amenajarea și întreținerea corespunzătoare a spațiilor verzi de la instituții și terenurile de sport, plantatii de aliniament la strazile principale, plantatii de protecție în lungul cursurilor de apă din intravilan, în incinta unităților economice, cimitirelor.

Consiliul Local poate stabili reguli privind amenajarea și întreținerea spațiilor verzi cu rol decorativ (grădini de fatadă) la locuințe.

Dacă în intravilan nu există suficiente spații verzi publice, cadrul natural (zona râului Dâmbovița, care delimitează teritoriul comunei în partea de est, a pârâului Baiu) oferă numeroase locuri pentru destindere și agrement, în condițiile unei protecții ecologice adecvate.

e. Zona de gospodărie comunala

Cuprinde activitatea de colectare și depozitare a deșeurilor, cimitirele.

Punctele actuale de depozitare a deșeurilor nu îndeplinesc condițiile de distanță față de zonele locuite și față de apele curgătoare din punct de vedere al normelor de protecție.

sanitara, dar sunt mentinute provizoriu, pana cand activitatea de colectare, transport si depozitare a deseurilor va fi asigurata de o societate nou infiintata la nivel judetean, pe baza de contract; comuna Lungulețu va fi arondata la depozitul ecologic care se va realiza la Titu.

Se propune amenajarea de puncte de precolectare la institutii publice si agenti economici, amplasarea de cosuri pentru deseuri in zonele centrale ale satelor.

La cimitirele din Lungulețu si Serdanu sunt prevazute extinderi in zonele libere adiacente; zona de protectie sanitara cu latimea de 50 m de la cimitirele amplasate in zona de locuit se refera in special la poluarea solului si subsolului, care afecteaza alimentarea cu apa din fântânile de mică adâncime.

f. Echipare edilitara

Zona de extindere a intravilanului se maresta pentru functiunile de gospodarie comunală si locative nou propuse: surse de apa si gospodarie de apa, statie de epurare ecologica, amplasate pe terenurile beneficiarului (nu se vor crea incomodari functionale).

g. Circulatie

Nu sunt necesare modificari de structura in circulatia rutiera din localitati; propunerile vizeaza, in principal, imbunatatirea calitatii drumurilor: imbracaminte, profile transversale, intersectii principale, poduri, pasaje (proponeri marcate pe planse).

Suprafata zonei aferente circulatiilor creste cu 1,79 ha, prin introducerea in intravilan a unor zone pentru locuinte si functiuni complementare, cu drumurile aferente.

Pentru modernizarea drumurilor, se va porni de la profilurile transversale minimale, prezentate in Anexa 3, utilizandu-se întreaga lățime existentă a zonei drumului.

3.8. Masuri in zonele cu riscuri naturale

Se propun masuri hidroameliorative (îndiguirea vailor cu crearea unei oglinzi de apa (10,30 ha), scurte regularizari, stabilizare si inaltare maluri, plantatii de protectie, marirea sectiunii de trecere a apei la poduri) in zonele din intravilan afectate, in vederea eliminarii riscului de inundatii.

Pana la efectuarea acestor lucrari, in zonele afectate, se instituie interdictie temporara de construire.

În zona de campie nu exista alte tipuri de riscuri naturale previzibile.

3.9. Dezvoltarea echiparii edilitare

a. Alimentare cu energie electrica

a.1. Rețelele electrice de medie tensiune și posturi de transformare

Pentru alimentarea cu energie electrică a stației de epurare propuse în localitatea Lungulețu se propune dotarea acestei investiții cu un post de transformare PT 20704 Kw / 100 kVA la sistemul S.E.N. se propune prelungirea rețelei electrice de medie tensiune (V=20 Kw) cea mai apropiată de obiectiv cu aproximativ 500 m în lungul conductei de irigație existent.

a.2. Rețele electrice de joasă tensiune

În prezentul PUG se propune extinderea intravilanului în anumite zone, precum și amenajarea de zone separate pentru mica industrie.

Aceste zone necesită a fi alimentate cu energie electrică, prin rețele aeriene sau subterane de joasă tensiune (380 v/220 v) ce vor fi racordate la sistemul energetic al comunei.

a.3. Iluminatul public stradal

Pentru toate zonele de extindere a arterelor de circulație principale sau secundare ca urmare a apariției de noi construcții, vor fi extinse și rețelele de iluminat public stradal împreună cu rețelele electrice de joasă tensiune. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori, cu consum mic, se va face din rețelele de joasa tensiune existente, ce se vor prelungi în zonele respective.

Alți consumatori noi (gospodăria de apă, activități economice) amplasați în afara localităților actuale, necesită și extinderea rețelei de medie tensiune aeriene cu montarea unor posturi de transformare proprii.

Se vor amplifica posturile de transformare pentru zonele cu deficiențe în alimentare.

Se vor moderniza rețelele aeriene de joasă tensiune care au un grad avansat de uzură și se va extinde iluminatul public.

Se vor respecta culoarele de protecție ale rețelelor de înaltă și medie tensiune pe porțiunile din intravilan (servitute de utilitate publică); în aceste zone, se va solicita aviz CONEL prin Certificatul de Urbanism.

Propuneri concrete:

În domeniul rețelelor de medie tensiune (20 kv)

Se propune extinderea rețelei de medie tensiune cu aproximativ 500 m și realizarea unui post transformator nou PT 20/04 Kw -100 KvA în incinta stației de epurare nou propusă.

În domeniul rețelelor de joasă tensiune

-se propune extinderea rețelelor de joasă tensiune în toate zonele de extindere a intravilanului.

În domeniul iluminatului public

-se propune extinderea sistemului de iluminat public în toate zonele de extindere a intravilanului

b. Alimentare cu apă

Urmare a apariției pe teritoriul comunei a unor obiective noi constând în locuințe noi sau investiții în sfera producției, prestărilor de servicii, depozite sau de altă natură, implicit acestea vor deveni consumatoare de apă și deversare de ape uzate. Ca urmare, rețelele de apă existente vor fi extinse spre aceste obiective.

Este prioritară rezolvarea alimentării cu apă în sistem centralizat, deoarece apa din straturile de suprafață nu este la parametrii de potabilitate ceruți de norme.

Se propune, de asemenea, extinderea rețelelor de distribuție a apei în toate zonele de extindere a intravilanului

În rețeaua de distribuție se vor monta și hidranți de incendiu, la intersecția străzilor și hidranți subterani pentru incendiu.

Alimentarea cu apă și capacitatea rezervoarelor au fost calculate să asigure volumul de compensare, presiunea - debitul și rezerva de înmagazinare pentru incendiu.

c. Canalizare

Deoarece relieful comunei permite ca evacuarea apelor pluviale să se realizeze prin intermediul șanțurilor și a rigolelor, apele meteorice vor fi preluate și evacuate direct în mediul natural (valea râului Dâmbovița) fără epurare, la dimensionarea sistemului de canalizare se va avea în vedere preluarea și epurarea numai a apelor menajere, în acest caz alegându-se ca variantă tehnologică sistemul separativ.

Având în vedere reglementările din PUG, potențialul agricol al comunei și perspectiva dezvoltării zonei rurale Lungulețu, se consideră necesară realizarea rețelei de canalizare în comună.

Consecințele introducerii sistemului de canalizare sunt:

-IMPACTUL DE MEDIU

1. Diminuarea impactului negativ asupra mediului, până la reducerea totală prin epurare a apelor uzate;

2. Eliminarea poluării solului și stratului de apă freatică prin evitarea evacuării apelor uzate menajere direct în sol;

3. Respectarea Măsurii 2.2.- Mediu din Tratatul de Aderare a României la U.E. cu termene de conformare în anul 2015.

CONSILIUL JUDEȚEAN

3 20.01.2010

-IMPACTUL ASUPRA CONSUMATORULUI

1. Creșterea gradului de confort igienico-sanitare pentru populație

2. Îmbunătățirea stării de sănătate a populației prin eliminarea riscului de contaminare a freaticului și a apelor de suprafață.

-Investiția recomandată are ca scop, printre altele, alinierea cu legislația în vigoare:

-Legea 458/2002 referitoare la apa potabilă;

-HG 188/2002 și normele aferente NTPA 011, NTPA 001 și NTPA 002

Având în vedere că majoritatea caselor sunt racordate la rețeaua de apă curentă, debitul specific de calcul pentru apa uzată, se va lua conform STAT 1343; 1478; 1846 și 3051. Ca urmare debitul de ape uzate menajere care se evacuează la rețeaua de canalizare $Qu_2 = 0,8 Q_a$ (mc/zi sau mc/h).

Conform STAS 1478/90, tabel 4 pct.1, necesarul specific de apă rece și caldă este 170 l/zi și persoană.

-debitul unitar zilnic de calcul pentru apa uzată deversată în rețea este:

$$qu_2 = 1,3 \times 0,8 \times 170 = 176,8 \text{ l/zi. Om}$$

-debitul unitar mediu de calcul este :

$$q_{mo} = 176,8/24 = 7,36 \text{ l/oră.om sau } 0,002 \text{ l/sec.om}$$

-debitul unitar maxim zilnic de calcul este:

$$q_{max.zi} = 1,5 \times 0,002 = 0,003 \text{ l/sec.om}$$

-debitul unitar orar maxim de calcul:

$$q_{max.orar} = 8,5/4,17 \times 0,002 = 0,0041 \text{ l/sec. O}$$

Pentru satul Serdanu se propune a se executa rețeaua de canalizare pentru 1800 locuitori cât se estimează a avea localitatea în următorii ani și care vor deversa zilnic un debit maxim:

$$Q_{max} = 176,8 \times 1800 = 318240 \text{ l/zi (318 mc/zi) și un debit maxim orar}$$

$$q_{max. Orar} = 0,0041 \times 1800 = 7,38 \text{ l/sec.}$$

Pentru conducte din beton și o pantă de 6‰ (STAS 1795) este necesară conducta maximum 200 mm.

Pentru localitatea Lungulețu numărul estimat de locuitori în perspectiva apropiată este de 4700 locuitori.

Aceștia vor deversa zilnic un debit maxim:

$$Q_{max} = 176,8 \times 4700 = 830960 \text{ l/zi (831 mc/zi) și un debit maxim orar:}$$

$$q_{max.orar} = 0,0041 \times 4700 = 19,3 \text{ l/sec.}$$

Deoarece tronsonul asfaltat pe DJ 711 B în localitatea Lungulețu preia și debitul de ape uzate din localitatea Serdanu acesta se va dimensiona cu diametre crescătoare telescopic ajungând către final să preia debitul integral a celor două localități până la stația de epurare.

$$Q_{max} = 318 + 831 = 1149 \text{ mc/zi și un debit maxim orar:}$$

$$q_{max.orar} = 7,38 + 19,3 = 26,68 \text{ l/sec.}$$

Rețeaua colectoare se propune a se monta îngropat pe DJ 711 până la intersecția cu DN 7. De aici pe marginea DN 7 până la râul Dâmbovița și apoi pe malul drept la râului, până la stația de epurare. Pe traseu se vor prevedea cămine de racord cu străzile adiacente. În lungul DN 7, canalizarea se va executa pe ambele părți ale drumului cu subtraversări la cca 300 m.

Având în vedere debitele necesare precum și normativele în vigoare pentru realizarea rețelei de canalizare, se va utiliza conductă din PVC-KG cu diametre între 200-315 mm; PVC prezintă avantajul asigurării unei etanșități bune a sistemului, cheltuieli de operare și întreținere reduse, pierderi reduse și durata execuției mică.

În următorii 4 ani, după realizarea rețelei de canalizare se preconizează că 80% din gospodării și majoritatea operatorilor economici se vor brânșa la rețea. În cazul când vor

CONSILIUL JUDEȚEAN
 CN/2
 3 20.01.10

apărea în comună operatori economici care vor produce ape uzate cu impurități neacceptate de rețeaua de canalizare, acestora li se va cere execuția în incinta lor a unor stații de preepurare –neutralizare, etc., astfel încât să îndeplinească indicatorii de calitate ceruți în NTPA 002/05 sau alți indicatori nominalizați de personalul de exploatare a rețelei, împreună cu proiectantul acesteia.

Stația de epurare se amplasează în sudul localității Lungulețu, pe malul drept al râului Dâmbovița.

Schema de epurare aleasă va fi treaptă mecano-biologică și va trebui să corespundă debitelor caracteristice de ape uzate și concentrațiilor indicatorilor avuți în vedere pentru acestea și urmărește în mod special reținerea materiilor în suspensie (MSS), a substanțelor flotante, eliminarea substanțelor organice biodegradabile (exprimate prin CB05) și eliminarea compușilor azotului și fosforului.

Soluția de epurare va avea la bază o unitatea de epurare ce asigură procesarea unui debit $Q_{zi.max} = 1150 \text{ mc/zi}$.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare conform NTPA-002/2002 sunt:

-350 mg/l	-materii în suspensie
-300 mg/l	-consum biochimic de oxigen la 5 zile (CBO5)
-30 mg/l	-azot amoniacal (NH ₄ ⁺)
-5,0 mg/l	-fosfor total (P)
-500 mg/l	-consum chimic de oxigen – metoda cu dicromat de potasiu (CCOcr)
-25 mg/l	-detergenți sintetici biodegradabili
-30 mg/l	-substanțe extractibile cu solvenți organici
-6,5-8,5	-unități pH
-40 °C	-temperatura

CONDIȚII DE EVACUARE ÎN EMISAR

Pentru efluentul epurat, indicatorii de calitate trebuie să se încadreze în limitele impuse de CN Apele Române și prevederile NTPA 001/2002, și anume:

-35 (60) mg/l	-materii în suspensie (MSS)
-20-25 mg/l	-consum biochimic de oxigen la 5 zile (CBO5)
-10 (15) mg/l	-azot total (Nt)
-1,0(2,0) mg/l	-fosfor total (Pt)
-70-125mg/l	-consum chimic de oxigen– metoda cu dicromat de potasiu (CCOcr)
-20 mg/l	-substanțe extractibile cu solvenți organici
-6,5-8,5	-unități pH

GRADUL DE EPURARE NECESAR

Pentru atingerea valorilor impuse de NTPA 001/2002 este necesară realizarea în cadrul procesului de epurare a următoarelor grade de epurare:

90%	-materii în suspensie (MS)
-93%	-consum biochimic de oxigen la 5 zile (CBO5)
-93%	-azot amoniacal (NH ₄ ⁺)
-80%	-fosfor total (P)
-86%	-consum chimic de oxigen – metoda cu dicromat de potasiu (CCOcr)
-98%	-detergenți sintetici biodegradabili
-33%	-substanțe extractibile cu solvenți organici

Valorile rezultate impun o tehnologie de epurare a apelor uzate menajere să cuprindă: treapta mecanică, treapta biologică și treapta chimică.

d. Alimentare cu gaze naturale

Pentru creșterea confortului populației se propune continuarea înființării rețelei de distribuție a gazului metan și pe arterele secundare neechipate încă, precum și extinderea rețelei existente către zonele noi cuprinse în intravilanului comunei și pe care vor apărea locuințe sau obiective noi.

e. Sistemul de furnizare a energiei termice

Energia termică necesară pentru încălzirea spațiilor și pentru prepararea apei calde menajere nu poate fi asigurată printr-un sistem centralizat de producere și furnizare a energiei termice la nivel de comună.

Această utilitate foarte necesară la fiecare obiectiv de pe arealul comunei Lungulețu se propune a se asigura prin puncte individuale de preparare a energiei termice și anume:

-centrale termice murale funcționând pe gaze amplasate în locuințe și în celelalte tipuri de obiective;

-sobe pe gaze amplasate în locuințe și alte genuri de obiective;

-centrale termice individuale cu capacități mai mari, amplasate pe pardoseală pentru obiective cu volume mari de încălzire (școli, grădinițe și alte obiective cu suprafețe construite mari);

-focuri pe gaze tehnologice pentru obiective din sfera microindustrii alimentare (brutării, patiserii, carmangerii, fabricație produse lactate, spații de mică industrie).

f. Telefonie

Acest gen de utilitate publică este asigurată parțial prin rețelele publice existente în satele Lungulețu, Serdanu și Oreasca.

Dat fiind faptul că alternatina creată prin existența telefoniei mobile la majoritatea locuitorilor și a personalului din obiectivele social-culturale și ale administrației publice locale, s-a ajuns la concluzia că nu mai este necesară extinderea rețelelor publice de telefonie în celelalte sate ale comunei.

g. Sistemul public de recepție al programelor TV

Deoarece dotarea comunală cu acest gen de utilitate publică este asigurată în proporție de 90% prin existența unei rețele ramificate de cablu TV în toate satele aparținătoare, se propune prelungirea rețelei de cablu TV și în toate zonele în care vor exista dezvoltări urbanistice prin extinderea zonelor de intravilan.

h. Gospodărie comunală, salubritate

Disfuncționalitățile constatate au impus o serie de reglementări specifice privind un ansamblu de lucrări, amenajări și activități, menite să contribuie la asigurarea condițiilor de igienă și confort pe teritoriul localităților astfel:

-pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor se vor amenaja puncte de precolectare stradale și la obiectivele publice, industriale și agricole, dotate coșuri metalice, pubele și containere;

-în gospodăria precolectarea (strângerea și depozitarea pe timp limitat) a deșeurilor neutilizabile se va face manual în pubele, situate în apropierea unui acces carosabil;

-se va constitui un serviciu de salubritate al localității, dotat cu punct de spălare și dezinfecție, cu echipamente și mijloace mecanizate pentru colectarea (preluarea) și transportul deșeurilor la platforma ecologică de depozitare de zonă (Titu).

3.10. Protecția mediului

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică :

- alimentarea cu apă în sistem centralizat a întregii comune;

- construcțiile noi (indiferent de funcțiune) vor corespunde normelor actuale cu privire la izolarea termică, în vederea economisirii resurselor primare;

- se instituie protecție ecologică pentru cursurile de apă care strabat teritoriul comunei;

- protejarea zonelor de locuit prin masuri de reducere a poluarii (de toate tipurile) la activitățile economice existente și solicitarea Studiului de impact pentru activități viitoare (pentru toate tipurile de solicitări);
- lucrări de amenajare maluri, scurte regularizări, mărirea secțiunii de trecere a apei la poduri, pentru eliminarea pericolului de inundatii în intravilan ;
- plantarea de zone verzi de protecție la cursurile de apă (în intravilan), în incinta cimitirelor, în incintele cu activități economice poluante,
- realizarea și întreținerea corespunzătoare a spațiilor verzi de aliniament la străzi ;
- elaborarea unui studiu de specialitate pentru delimitarea zonei de protecție la monumentele istorice clasate și la bisericile și monumentele comemorative neincluse pe lista
- intervențiile în zonele protejate se vor face conform regulamentului de urbanism.

3.11. Reglementari urbanistice

În planșa "Reglementari - Zonificare" sunt prezentate toate reglementările urbanistice privind structura funcțională și configurativ - spațială a satelor comunei Lungulețu studiate.

a. Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților

Localitățile sunt dezvoltate în forme alungite de-a lungul drumurilor principale din teritoriu, structura circulației rutiere conducând la o mărime medie a loturilor; densitatea gospodăriilor la hectar în zona de locuit este mică din cauza suprafețelor agricole mari, cuprinse în intravilan; se constată și tendința de dezvoltare tentaculară a zonei de locuit.

Prin antiteză, noua aglomerare rezidențială studiată are o structură compactă, folosind la maximum întreaga suprafață de teren pusă la dispoziție de beneficiar, dar există și rezolvari de loturi înșiruite de-a lungul drumurilor nou create și care urmăresc obstacolele majore din teren (în principal acumularea de apă care rezolvă problema văii foarte largi care străbate întregul amplasament)

Relansarea dezvoltării urbanistice a satelor comunei depinde, în primul rând, de dezvoltarea economică și de infuzia de capital privat în investiții de tot felul.

Se menține și se amplifică tendința separării funcțiilor principale din localități prin :

- concentrarea dotărilor principale în zonele centrale, de tradiție, ale satelor, ca de altfel și în noua localitate creată ;
- dezvoltarea activităților economice propuse în incintele existente situate la marginea localităților și limitarea dezvoltării unităților existente în zona de locuit ;
- dezvoltarea zonelor verzi la marginea localităților, cuplate cu terenurile de sport existente sau propuse ;
- perdele de protecție din plantăție înaltă între zonele de locuit și funcțiuni poluante.

b. Zone de protecție / interdicție

S-au instituit următoarele zone de protecție și interdicție:

- zone de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu (monumente istorice și situri arheologice) care au raza 200 m până la elaborarea și aprobarea documentației specifice de delimitare ;
- zone de protecție pe baza normelor sanitare la cimitire, puturi și gospodării de apă ;
- zone de protecție pe baza de norme, la construcții și culoare tehnice, rețele electrice de înaltă și medie tensiune;
- zona protejată cu valoare ecologică (albia apelor curgătoare care străbat comuna) ;
- interdicție temporară de construire pentru zona introdusă în intravilan la Vadu Stanchii, până la structurarea acesteia pe baza unui P U Z cu regulament aprobat ;

3.12. Obiective de utilitate publică

În planșa "Proprietatea asupra terenurilor" din PUG-ul aprobat sunt prezentate situația existentă a tipurilor de proprietate asupra terenurilor din intravilan și propunerile

privind circulatia terenurilor in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica propuse si a altor obiective (dotari, activitati economice).

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al comunei au fost marcate ca atare.

Terenurile aflate in domeniul privat al comunei pot fi concesionate, in vederea realizarii functiunilor propuse : activitati economice, locuinte.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

a. Amenajarea si dezvoltarea comunei in corelare cu teritoriile administrative vecine

- Localitatile si activitatile economice se pot dezvolta in cadrul teritoriului administrativ existent ; nu exista disfunctionalitati importante in relatiile cu teritoriile administrative ale comunelor vecine .

b. Sansele de relansare economico - sociala a localitatilor

- De implicarea administratiei publice locale in sprijinirea potentialilor investitori (infrastructura la amplasamentele solicitate, contracte avantajoase pentru terenurile necesare), depinde in mare masura relansarea dezvoltarii economico - sociale a localitatilor comunei.

c. Categoriile principale de interventie, prioritati

- Initiative si facilitati oferite de Consiliul Local pentru dezvoltarea activitatilor legate de resursele de baza ale comunei ; valorificarea produselor agricole vegetale si animale prin comercializare sau prelucrare in comuna (locuri de munca mai multe).

Demararea actiunii de alimentare cu apa potabila in sistem centralizat a tuturor localitatilor componente.

- Demararea actiunii de modernizare a drumurilor principale prioritare.

d. Aprecieri ale elaboratorului refacerii PUG

- Proiectantul apreciaza ca dezvoltarea extensiva a intravilanului (dezvoltarea tentaculara a zonei de locuit), in conditiile unui ritm de construire modest, mareste eforturile comunitatii si presiunea asupra bugetului local, pentru echiparea tehnico - edilitara a zonelor noi.

In aceste conditii, intentiile beneficiarului prezentei lucrari, de realizare a unei zone rezidentiale compacte ce beneficiaza de toate utilitatile si dotarile trebuincioase sunt de bun augur si creaza mari posibilitati de dezvoltare pe orizontala (populatie locala angajata in activitati de constructii, personal de deservire a unitatilor de gospodarie comunală si locative, servicii de comert, alimentatie publica si loisir, vânzarea de produse ecologice, etc)

- Administratia publica locala va intocmi programe de prioritati care sa corespunda necesitatilor populatiei, dar care sa plece de la prioritatea nr.1 - crearea de noi surse de venit pentru locuitori si implicati pentru comunitate.

3
20.01.2010

Intocmit,
arh. Mircea Niteșcu



MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR
 INSTITUTUL NAȚIONAL AL MONUMENTELOR ISTORICE

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2004
Județul Dâmbovița
 - EXTRAS AFERENT TERITORIULUI COMUNEI LUNGULEȚU -
 - MONUMENTE ISTORICE -

Nr. Crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
900	DB-II-m-A-17554	Biserica "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril" - la Pantazi	sat LUNGULEȚU; comuna LUNGULEȚU		1780 - 1790

X	1073 DB-II-m-B-17700	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat SERDANU; comuna LUNGULEȚU		1831 - 1832

CONSILIUL JUDEȚEAN
 DÂMBOVIȚA
 3
 2012
 PROIECTANT GENERAL
 PUCIOASA

CONFORM CU
 ORDONANȚA NR. 111/2011
 Șteu

S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. 1

MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR
 INSTITUTUL NAȚIONAL AL MONUMENTELOR ISTORICE

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2004
 Județul Dâmbovița

– EXTRAS AFERENT TERITORIULUI COMUNEI LUNGULETU –
 – SITURI ARHEOLOGICE –

Nr. Crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
265	DB-I-s-B-17069	Situl arheologic de la Lunguletu	sat LUNGULETU; comuna LUNGULETU	"În poieniță", la 2 km S de sat, la E de DC Lunguletu-Poiana și la 0,2 km N de satul Poienița	Sec. IV p. Chr. Epoca daco-romană
266	DB-I-m-B-17069.01	Așezare	sat LUNGULETU; comuna LUNGULETU	"În poieniță", la 2 km S de sat, la E de DC Lunguletu-Poiana și la 0,2 km N de satul Poienița	Latène
267	DB-I-m-B-17069.02	Așezare	sat LUNGULETU; comuna LUNGULETU	"În poieniță", la 2 km S de sat, la E de DC Lunguletu-Poiana și la 0,2 km N de satul Poienița	Latène
268	DB-I-m-B-17069.03	Așezare	sat LUNGULETU; comuna LUNGULETU	"În poieniță", la 2 km S de sat, la E de DC Lunguletu-Poiana și la 0,2 km N de satul Poienița	Epoca bronzului
269	DB-I-s-B-17070	Așezare	sat LUNGULETU; comuna LUNGULETU	"Vlăsconi", la 0,3 km SV de capătul S al satului, pe partea stângă a pârâului Baiul, spre sat	Latène
336	DB-I-s-B-17105	Necropolă tumulară	sat OREASCA; comuna LUNGULETU	"Movile", în stânga DN 7, la V de sat	Epoca bronzului

3
 aviz
 20.01.2010
 ANIC

[Handwritten signature]

CONFORM CU
[illegible]

ANEXA NR. 2

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL AL FOLOSINTEI SUPRAFETELOR DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV PROPUS

LOCALITATE RESEDINTA DE COMUNA	Lunguletu	267.9 7 HA
LOCALITATE COMPONENT A	Serdanu	271.7 3 HA
LOCALITATE COMPONENT A	Oreasca	5.04 HA
TOTAL INTRAVILAN		544.7 4 HA

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA	CATEGORII DE FOLOSINTA								
	AGRICOL	NEAGRICOL						FOLOSINTE SPECIALE	TOTAL
		PADURI	APE	DRUMURI	CAI FERATE	CURTI CONSTRUCTII	NEPRODUCTIV		
	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)
INTRAVILAN	172.15	0.13	3.54	43.22	0.00	213.05	0.15	112.490	544.74
EXTRAVILAN	2913.2	135.39	77.91	73.93	0.69	0.00	0.24	0	3201.42
TOTAL	3085.4	135.52	81.45	117.15	0.69	213.05	0.39	112.49	3746.16
% DIN TOTAL	82.36	3.62	2.17	3.13	0.02	5.69	0.01	3.00	100.00

CONSILIUL JUDETEAN
[illegible]
[illegible]
3
20/01/2010
[illegible signature]

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. COMUNA LUNGULETU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) - aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale comunei LUNGULETU.

1.2. Planul Urbanistic General al comunei LUNGULETU a fost elaborat pentru început în anul 1995 si a fost aprobat prin Hotarârea nr. / de catre Consiliul Local al comunei LUNGULETU .

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCL (Consiliul Local al comunei LUNGULETU), prin Hotararea Consiliului local nr. din

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti sau functiuni importante ale satelor componente ale comunei LUNGULETU se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent , este necesara actualizarea PUG.

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

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

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

Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei LUNGULETU va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism (PUG) aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism pentru satele comunei LUNGULETU stau in principal :

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

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

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

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

2.1.5. Toata legislatia mentionata la " **Baza legala** " din cap.2 al " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completata cu toate actele normative de reglementare aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 ;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupurile de baza al satelor comunei LUNGULETU), cât si in trupurile cuprinse in intravilan, dar izolate situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEI DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente P.U.G. - urilor aprobate, prezenta documentatie nu cuprinde CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan ", capitol cuprins in Ordinul MLPAT Nr. 13/N/10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului LUNGULETU - resedinta de comuna ;

3.1.2. Trupul de baza al satului SERDANU;

3.1.3. Trupul de baza al satului OREASCA;

3.1.4. Trupuri in teritoriul administrativ cu functie tehnico-edilitara, industrie, gospodarie comunala sau alte folosinte: rezervoare inmagazinare apa potabila, front de captare, statie de epurare, salubritate, industrie, ferme, deponii de deseuri menajere etc.

3.2. Teritoriul intravilan al comunei LUNGULETU aprobat conform legii si figurat in plansele « Reglementari Urbanistice – Zonificare » si ale documentatiei de Regulament Local de Urbanism aferent PUG pentru comuna LUNGULETU va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei LUNGULETU s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala din planse este conforma cu prevederile **articolului nr. 14** din Regulamentul General de Urbanism si cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13/N/10.03.1999.

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

3.4. Teritoriul intravilan al comunei LUNGULETU s-a impartit in ~~7~~ (sapte) unitati teritoriale de referinta, tinând seama de :

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

II. Functiunea predominanta a zonei ;

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

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

Desi unele UTR-ri (unitati teritoriale de referinta) au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice sau create de om in decursul timpului care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI LUNGULETU

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

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

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ;

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zona de protectie a raului DIMBOVITA si in albiile minore ale paraurilor Baiu si celelalte, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr.107/1997, Ordinul MAPM nr. 277 /1997 si care pot apare ulterior elaborarii documentatiei);

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

a. **Zone de protectie a monumentelor istorice** izolate (monumente de arhitectura, monumente de arta plastica), de 200 m conform Legii 422/2001 a monumentelor si a Ordinului comun al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589 / D din 09.01.1992, incluse pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI in anul 2004 ; (vezi ANEXA 1A si 1B) ;

4.7.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inscrisa pe lista monumentelor istorice aprobata (ANEXA 1A la RLU), de la art.4.7.a. se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor intocmite de O.J.P.C.N. si a documentatiilor de descarcare de sarcina istorica, in situatia in care s-au identificat situri arheologice cu ocazia lucrarilor de construire.

4.7.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitata topografic) inscris pe lista monumentelor aprobata , se face in conditiile de la punctul 4.7.1.

4.7.3. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in zona de protectie a monumentului (raza de 200 m masurata in plan, de la limita parcelei delimitata topografic a monumentului), pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent aprobat) se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului pentru Cultura si Oficiului Judetean pentru Patrimoniul Cultural National Dambovita (O.J.P.C.N.).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU, zonele expuse la riscuri naturale fiind evidentiate in plansele de " REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE".

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

5.1.1. Zona de locuit si functiunile complementare din satele LUNGULETU – resedinta de comuna si SERDANU in vecinatate cu albia majora si zona de protectie a râului DIMBOVITA si in albia minoră a pâ râului Baiu, procesul de eroziune accentuat a acestor cursuri de apă, mai ales in partea superioara a văii este un risc evident pentru zonele de locuit de pe maluri, in special pentru anexele gospodaresti si cele ale exploatatilor agricole ;

5.1.2. Zona locuintelor si functiunilor complementare situate aproape de drumul national nr. 7 Bucuresti-Pitesti, din satele LUNGULETU – resedinta de comuna si SERDANU;

5.1.3. Zona locuintelor si functiunilor complementare situate aproape de calea ferata Titu-Pietrosita, din satele LUNGULETU – resedinta de comuna si SERDANU ;

5.1.4. Zona de locuit si functiunile complementare din satele LUNGULETU – resedinta de comuna si SERDANU amenintate de procesele erozive de pe malul râului DIMBOVITA ;

5.1.5. Zona de locuit si functiunile complementare din satele LUNGULETU – resedinta de comuna, SERDANU SI ORASCA amenintate de procesele de baltire a excesului de ape meteorice din jur ;

5.1.6. In acest context este necesara initierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate in toate zonele de locuit in care locuintele, dotarile si caile de comunicatie sunt supuse riscurilor naturale.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire: avize hidrogeotehnice, avize de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protectie Civila;

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrari de consolidare a terenurilor cu tendinte de alunecare, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, lucrari de regularizare a cursurilor râului DIMBOVITA si ale pâ râurilor BAIULUI si celelalte

Utilizari permise cu conditii :

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminarii factorilor naturali de risc** prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor pâ râurilor BAIULUI si celelalte, pentru combaterea tasarilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

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

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica (liniile electrice de medie tensiune care traverseaza zona de locuit a satelor LUNGULETU – resedinta de comuna, SERDANU, OREASCA), gaze naturale, apa, canalizare (in viitor), a cailor de comunicatie rutiera, a infrastructurii edilitare si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

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

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

* - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

c. Zona de protectie a infrastructurii feroviare cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate (in viitor) ;

d. Unitatile agricole, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

Utilizari interzise :

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

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

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

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

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

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:300 m
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;
- Depozite controlate de deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : 1000 m ;
- Autobaza serviciilor de salubritate : 200 m ;
- Targ de vite : 500 m ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari in gospodarii particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform Legii mediului 137/1995- Anexa II si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125/1996).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenuri.

5.4.In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

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

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

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

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

- **DN 7 - drum national principal** (Bucuresti – Titu – Gaesti - Pitesti);
- **DJ 711A - drum judetean principal** (Bilciuresti – Ghergani – Serdanu - Potlogi);
- **DJ 711D** (DJ 711A - Lunguletu – Poiana – limita judet Giurgiu) ;
- **DC 55** (DJ 711A – DN 7) ;
- strazi principale - legaturi rutiere ale zonelor de locuit cu drumurile principale;

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

c. pod propus (sat Lunguletu), modernizari de poduri si podete ;

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

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

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

- **DN 7 - drum national principal** (Bucuresti – Titu – Gaesti - Pitesti) : latimea partii carosabile de minimum 7,00m cu benzi de incadrare de minimum 0,50m; acostament 0,75m; sant 1,00m; trotuar minimum 1,50m; in conformitate cu art. 3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri asigurandu-se latimea minima pentru trotuar, orice corectura a elementelor geometrice la strada care coincide cu traseul drumului national DN 7, se fac conform PUZ cu Regulament aferent aprobat.

- **DJ 711A - drum judetean principal** (Bilciuresti – Ghergani – Serdanu - Potlogi) : latimea platformei 9,00 m ; latimea partii carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; orice corectura a elementelor geometrice la strada care coincide cu traseul drumului judetean DJ 711A, se fac conform PUZ cu Regulament aferent aprobat.

- **DJ 711D - drum judetean** (DJ 711A - Lunguletu – Poiana – limita judet Giurgiu) ; latimea platformei 9,00 m ; latimea partii carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; orice corectura a elementelor geometrice la strada care coincide cu traseul drumului judetean DJ 711A, se fac conform PUZ cu Regulament aferent aprobat.

- **DC 55 si celelalte strazi principale** : zona strazilor are latimea de minimum 11,00m; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,00 m ;

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

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

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

- a. **Pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- b. **Retras de la aliniament** , in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , conform PUZ aprobat ;
 - obtinerea unor distante de protectie in cazul DN 7, DJ 711A și DJ 711D (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
 - facilitatea creerii unor pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate amplasate la drumul național DN 7 si drumurile judetene DJ 711A și DJ 711D;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

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

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

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

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

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

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei** , corespunzator conditiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu** : strada de categoria III, IV si V (DN7, DJ 711A, DJ 711D, DC 55, alte strazi principale) cu circulatie continua si / sau discontinua ;
- **conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei** pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN 7 si DJ 711D (in zona centrala) la eventuale dotari administrative si/sau financiar-bancare ce ar putea sa apara, se vor prevedea accese cu amenajari speciale (largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

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

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

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

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

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

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

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

- **Utilizari interzise**

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

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

Accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

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

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica:
 - accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
 - accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al comunei LUNGULETU,

- **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente. Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata

de posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții :

8.1.1. Când rețelele edilitare publice **au capacitati si 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.

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

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

- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.1.3. În zonele locuite neracordate la rețeaua de apa potabila, întreprinderea care exploateaza rețeaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice .

8.1.4. Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației 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 în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525)

8.1.5. Când zona în care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de rețele publice de apa, canalizare, energie electrica**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții :

- realizarea de solutii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obliga sa o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei LUNGULETU ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat , partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei LUNGULETU ; lucrarile edilitare astfel realizate aparțin domeniului public si se administreaza conform legii.

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

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

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza după obținerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. Condiții de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si a Hotararilor Consiliului Judetean sau Consiliul Local Lunguletu, după caz, functie de regimul proprietatii, astfel :

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

a. Rețelele si instalatiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

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

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

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula **in afara partii carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora . Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **ANEXEI nr. 1** la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. **47 / 1998**.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, **intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90°**, dar nu mai mic de **60°** .

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

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;

- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

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

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

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

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

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

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

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

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de-acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei . Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

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

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

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

- Front captare (puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare , pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. **art. 13** din HG 101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;

- Conductele de aductiune : **zona de protectie 30 m** fata de orice sursa esentiala de contaminare ;

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;

- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**

- Retele de distributie **3,0 m** ;

- Rezervoare de inmagazinare apa , ingropate : raza de protectie sanitara : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101/1997 ;

- Statie meteorologica (daca este cazul), raza de protectie **30,0 m** cf. HG nr. 101/1997;

- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997 ;

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

La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social - culturale se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea,

tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

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

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

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

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

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

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

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

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

9.7. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al comunei LUNGULETU, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

9.8. Pentru suprafetele parcelate prin acte notariale sau hotarari judecatoresti neincluse in planuri urbanistice de baza (PUG si PUZ) aprobate, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia intocmiri documentatiilor de urbanism specifice.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

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.

10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in **zonele protejate istoric**, stabilite la **art. 4.7**, 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.

10.1.2. 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)

10.1.3. La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie.

10.1.4. La cimitire, unitati economice, agricole si deponii de deseuri menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie

10.1.5. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. 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 DN 7 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 judetene DJ 711A si DJ 711D 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 55 - categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de la drumuri judetene ;

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

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

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

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

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

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

d. Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri 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 din beton prefabricat.

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

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

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la imprejmui

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a lor putand fi stabilita prin **regulamente ale administratiei publice locale.**

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

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

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

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor din sat.

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare.

Zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse in evidenta in plansele de "Reglementari Urbanistice - Zonificare", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale comunei LUNGULETU.

11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansele nr.2.1.,2.2, - "Reglementari Urbanistice-Zonificare"

11.c. Teritoriul intravilan al satelor comunei LUNGULETU este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrala a satului LUNGULETU - resedinta de comuna
NC	Nucleul central al satului serdanu – posibila viitoare resedinta de comuna
IS	Zona institutii publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P + 1, P + 2
I	Zona unitati industriale, depozitare si transport
A	Zona unitatilor agricole
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
GC	Zona gospodarie comunala / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
CCr	Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
CCf	Zona circulatie feroviara si amenajari aferente
TH	Terenuri aflate permanent sub ape
TAR	Terenuri agricole rezervate pentru locuire, institutii publice, spatii verzi

IV. PREVEDERILE R.L.U.L. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

11. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.1. ZC - ZONA CENTRALA A SATULUI LUNGULETU / NUCLEU CENTRAL

CAP. 1 GENERALITATI

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

Nucleul central exista in satul LUNGULETU, aproape de intersectia DN 7 cu DJ 711D, compus din primarie, politie, dispensar, scoala, gradinita, camin cultural si centru comercial. Amplasamentul sau excentric fata de restul satului de resedinta de comuna, dar si fata de celelalte sate componente, a condus la necesitatea rezervarii de terenuri la intersectia dintre DJ 711D cu DN 7, pentru completarea unei viitoare subzone centrale moderne.

Un nucleu central bine inchegat se gaseste si in satul SERDANU : el este de interes teritorial, deoarece deserveste toate satele situate la distanta mare fata de zona centrala existenta si descrisa mai sus. Dezvoltarea lor ulterioara este de presupus, data fiind traditia locala, precum si faptul ca apropierea caili ferate, dar si a zonei industriale atractive a orasului Titu vor stimula constructia de noi locuinte si dotari.

11.1.1. **Subzonele functionale** ale zonei centrale sunt urmatoarele:

- nucleul central situat in extremitatea satului LUNGULETU cu terenuri rezervate pentru dotari cu caracter teritorial de care sa poata beneficia intreaga comuna. (drumul national DN 7 este principala axa de compozitie a viitoarei zonei centrale) ;

- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii ;

11.1.2. **Functiunile dominante** ale zonei centrale si nucleelor centrale sunt :

11.1.2.1. In primul nucleu (cu terenuri rezervate pentru dotari teritoriale) si in celelalte trei nuclee : **IS** ;

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

11.1.3. **Functiunile complementare admise** ale zonei si nucleelor centrale: **SP, TE, CCR** ✓

11.1.3. bis. **Functiuni interzise** in zona centrala : **I, A, GC** ; ✓

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

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

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

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

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

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

11.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat cele sanitare (linii electrice de inalta tensiune, infrastructura feroviara etc.)

11.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

11.1.6.2. In intreaga zona centrala a satului LUNGULETU, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si, eventual, PUD.

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

11.1.6.4. In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea constructiilor si amenajarilor, va fi precedata de PUZ cu regulament aferent aprobat.

11.1.6.5. Echiparea tehnico-edilitara majora, precum si instalatiile aferente institutiilor si serviciilor de interes general va urma acelasi regim ca si in cazul autorizarii constructiilor si amenajarilor, respectiv va fi precedata de Plan Urbanistic Zonal cu regulamente aferent, aprobat conform legii.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

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

La amplasarea constructiilor fata de strazile principale definite la art. 6.1.6. se va respecta " zona strazii ", definita prin " Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale " (anexa) la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale; de asemenea se va respecta profilul transversal minim prezentat la art. 6.1.7.

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

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

11.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.2. RLU.

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

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

• **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea crearii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa (5,0 m la cladirile cu volume reprezentative si circulatie intensa) ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Autorizarea constructiilor de interes public se face in urma PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD aprobate conform legii.

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si **normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri)**, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3 m**.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, **este de 1,90 m**, daca PUZ si/sau PUD, nu stabileste altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.1.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si anexa nr. 4 din RGU si **art. 7.1. RLU**

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc. In consecinta, ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic

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

Pentru drumul national (DN 7) si cele judetene (DJ 711A, DJ 711D), accesul la acesta a unei suite de parcele din zona centrala si din nucleul central se poate prelua printr-un drum local.

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

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, pietre pietonale (piata civica, degajamente etc.).

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice** etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1 - 9.7. din RLU. In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

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

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

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

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

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

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

In cazuri speciale (inaltime peste 10,0m), inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii

retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatia proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

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

- maxim 40 % in zonele predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente : strada principala care se suprapune cu traseul DN 7 si DJ 711A si DJ 711D, daca PUZ aprobat nu stabileste altfel;
- maxim 40 % pe terenurile cu destinatia exclusiv IS ;

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special DN 7 si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului LUNGULETU si in celelalte nuclee centrale, nu sunt amenajate locuri pentru parcare in afara spatiului carosabil al strazii.

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

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ 711A si DJ 711D si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ.

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

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

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

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; se respecta regulile generale de la art. 10.1.6. din RLU.

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

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

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

11.1.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

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

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: r pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea, caracteristicile cadrului n construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, te actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor in zona centra face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul DTA

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul exterior al constructiilor (art. 11.1.23).

11.2. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES G

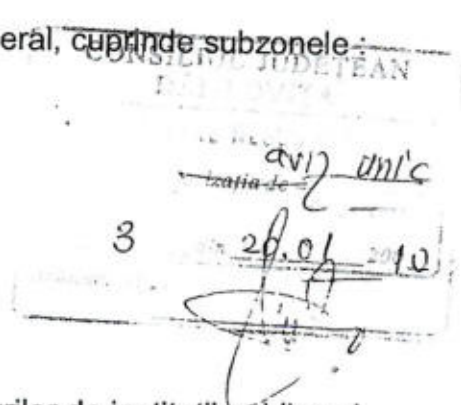
CAP. 1 GENERALITATI

11.2.1. Zone si subzone functionale :

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

- constructii administrative
- constructii pentru invatamant
- sanatate
- i - cultura
- cult
- financiar - bancare
- comert
- prestari servicii
- politie

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale satelor comunei LUNGULETU; in plansele nr.2.1-2.2. aferente Regulamentului Local de Urbanism, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci prin culoare (rosu) pentru fiecare functiune si s-au scris direct pe plan ; s-a adoptat acest mod de prezentare pentru o mai usoara identificare a acestora si pentru a se evita acoperirea excesiva a bazei topografice.



11.2.2. **Funcțiuni dominante : IS** ; institutii publice si servicii de interes general. ✓

11.2.3. **Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă : L, SP, TE, CCr.** ✓

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

11.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art.11.2.1. si altele de tip **IS** care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public). ✓

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

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

11.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

11.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

11.2.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje. ✓

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

11.2.5. **Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona IS**

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

11.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice izolate sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor continute in avizele institutiilor publice centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii si Complexul Muzeal "Curtea Domneasca".

11.2.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme ; in zona de protectie a malurilor si albiei minore a raului DĂMBOVITA, precum si a paraului BAIU, autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in conditiile obtinerii avizelor legale.

11.2.6. Interdictii temporare de construire :

11.2.6.1. In zona de protectie a monumentelor istorice, in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si pe parcelele cladirilor listate in anexa la prezentul regulament, se procedeaza conform art 4.7. (din prezentul regulament).

11.2.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile)-pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

11.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

11.2.7.4. In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

11.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, si cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor si pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ; vezi art.6.1. cu privire la respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si organismelor ce avizeaza si/sau aproba posibilele modificari.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice. Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice noi, cu volume reprezentative (in special in frontul DN 7 si DJ 711A si DJ 711D) daca alte lucrari de urbanism ulterioare RLU si aprobate conform legii nu prevad altfel.

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

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in situatiile stabilite la art. 11.1.14.

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

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

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

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeaasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai mari, dar nu mai mica de 3m pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 1,90 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, in consecinta ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil .

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult de intersectii si numarul lor sa fie cat mai mic

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul rutier la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis (in special la DN 7 , DJ 711A si DJ 711D);

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

Se va respecta Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale si art. 8.3.2. si 10.1.6.

11.2.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU
 ✗ Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Caile pietonale, dispuse și alcatuite structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, pietonale. ✗

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi art. 8.1. din RLU).

11.2.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art.8.2.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

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

11.2.19.2. În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art.9.1. - 9.7. din RLU.

Prevederile alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (în cazul de față instituit și servicii publice) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), în funcție de complexitatea funcțională și a amplasamentului

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

11.2.22.1. Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2): va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei (în mod special în zona de protecție a monumentelor), fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

11.2.22.2. În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

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

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi va fi de **maximum 40 %** pe terenurile cu destinatia **IS** (in care SD este 100 %, destinata functiunii **IS**).

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**11.2.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se va dimensiona conf. **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **IS** se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin **restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare**.

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a cladirii, plastica arhitecturala si caracteristicile sitului in care aceasta urmeaza a se amplasa.

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor, sau sa afecteze punerea in valoare a elementelor importante de plastica arhitecturala.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative ; in cazul situatiilor in care autorizarea construirii se va face dupa elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD elaborat si aprobat conform legii, se vor respecta conditiile impuse prin aceste documentatii.

Conditiiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directa a constructiilor ; la autorizarea in urma PUZ / PUD aprobat , se respecta aceste documentatii.

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.2.23**).

11.2.27.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor la institutii si servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi si opace. Inaltimea minima

considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m ;

- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente ;

- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

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

CAP. 1 GENERALITATI

11.3.1. Zone si subzone functionale :

L - Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile), valabila in zona centrala a satului LUNGULETU-care a fost tratata la **ZC** si în nucleul central al satului SERDANU (in care suprafata aferenta serviciilor de interes public reprezinta 50 % din SD a fiecarei cladiri);

11.3.2.Functiuni dominante: L - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, P + 2), pe terenuri libere posibil de reparcelat, sau prin inlocuirea fondului existent construit ;

11.3.3.Functiuni complementare si compatibile admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

11.3.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala - (locuinte si functiuni complementare):

Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 25 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei :(invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei , sunt urmatoarele :

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

c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela) ;
- depozitare de marfuri (en gros) ;

- comert en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCL ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

11.3.4.2. In subzona predominant rezidentiala - (in zona centrala, parcelele adiacente strazilor principale DN7, DJ 711A, DJ 711D, in nucleele centrale ale satelor LUNGULETU, SERDANU):

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

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

11.3.4.2.1. In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme pre-colectare deseuri menajere).

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

- **Pentru a fi construibila, o parcela noua (zonele neconstruite) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :**

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

- **minimum 8,0 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale) ;
- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) ;

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

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

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

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

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

11.3.5. Utilizari permise cu conditii :

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

11.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor raului DÂMBOVITA, paraului BAIU) - cf. **art. 5.1**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

11.3.5.3. Se admite construirea pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila sau alte organisme.

11.3.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Administratia Nationala a Drumurilor, Agentia de Mediu,

Directia Urbanism, Infrastructura si Lucrari Publice-CJ Dambovita pentru drumurile judetene si comunale, institutiile care gestioneaza echipamentele edilitare etc.

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

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

11.3.6. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent, conform legii , pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi plansele de "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE "; pentru toate parcelele agricole rezervate unor dezvoltari viitoare a locuintelor si functiunilor complementare.

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

d. Pe parcelele adiacente drumurilor DN 7 ,DJ 711A si DJ 711 D, pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumurilor, in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin **art.6.1.7.**, conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) ; se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranta si de protectie a drumului, conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor, avizat si aprobat conform legii ;

11.3.7. Interdictii permanente de construire :

Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si feroviara si a altor lucrari de infrastructura, cf. **art. 5.2.**

Locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse in trafic de autovehiculele de mare tonaj si viteza de deplasare ce strabat drumul national DN 7 Bucuresti - Pitesti), precum si in zonele de servitute pentru protectia lor, cf. **art. 5.2.**

In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;

Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca.

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

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoirii minime de $1 \frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

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

11.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale .

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

11.3.9.1. Amplasarea imprejmirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze " zona strazii " .

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0m, deci amplasarea imprejmirii parcelei va fi la minimum 5,50 m m fata de axul drumului (exceptand situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG, elaborata si aprobata conform legii nu maresta aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale - in special in zonele preponderent rezidentiale); regula nu se aplica drumurilor DN 7, DJ 711A, DJ 711D si DC 55, al carui profil transversal minim este indicat la **art. 6.1.7.** si in concordanta cu reglementarile PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii in zona centrala a satului de resedinta LUNGULETU si in nucleul central al satului SERDANU.

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

11.3.10. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art.6.2.** RLU .

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

- **pe aliniament,** in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament,** in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei - retragerea minima fata de aliniament minimum 3,0 m.);
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei ;
- facilitarea crearii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa - institutii publice si servicii amplasate in afara zonei centrale ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Distanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii .

↳ Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noilor constructii in contextul existent (in special zonele de locuit adiacente DN 7 , DJ 711A si DJ 711D).

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata**), a normelor de insoire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si

nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor. Distanta minima de **3,00 m**, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la **4,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si la **6,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **1,90 m**.

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati - regim traditional)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- in regim inchis, insiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.3.16. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU , si **art.7.1.** RLU.

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine.

Pentru constructii de locuinte noi, accesesele carosabile se realizeaza in conditiile **anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.**

Accesesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil de intersectii si sa fie cat mai putine.

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

In cazul drumurilor circulat intens, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (in mod special pentru parcelele adiacente DN 7 , DJ 711A si DJ 711D).

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU, (pct. 4.11.1)

Pentru locuintele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum **25,00 m** si latime de minimum **3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de **25,00 m** vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de **3,50 m** latime pentru lungimi de pana la **30,00 m**, sau cu minimum doua benzi de circulatie (**7,00 m**), cu trotuar cel putin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de pana la **100,00 m**.

Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii, in cazul in care aceasta are suprafata mai mare de **40,00 mp**, la garajele si parcajele amenajate pe parcela.

Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime** si **3,50 m inaltime** (exceptând cazurile de autovehicole cu gabarit mare, pentru care se vor prevedea spatii inalte de **4,50 m**) .

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, degajamente pentru dotari.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU si **art.8.1. , 8.6. si 8.7.** din RLU.

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanța minima de 30 m între fantani si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.3.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

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

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

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

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

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, eventual PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

11.3.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) din subzona L va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii) ; in zona blocurilor este valabila aceeasi regula.

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

11.3.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele L cu constructii noi va fi de **maxim 30 %**.

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

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

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93).

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

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

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

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

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

Amplasarea pomilor in plantatii de aliniament pentru DN7, DJ 711A si DJ 711D se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat conform legii si cu respectarea art.10.1.6.din RLU.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

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

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de acimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloral;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului.

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

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

11.3.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

11.3.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

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

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

Aspectul imprejmurilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.3.23).

Prezentul RLU face recomandari de realizare a imprejmurilor conf. art. 11.2.27.

11.4. I,A - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITATI AGRICOLE

CAP.2. GENERALITATI

11.4.1. Tipurile de subzone functionale

11.4.1.1. Unitati industriale : sectii de mecanizare, prestari servicii industriale (moara, service, etc.);

11.4.1.2. Unitati pentru valorificarea productiei agricole - in conservare ; prestari servicii private pentru lucrarile agricole;

11.4.2. Functiunea dominanta a zonei

11.4.1.1. Subzona industriala ; ;

11.4.1.2. Subzona unitatilor agricole contine ferme agrozootehnice - in conservare si activitati pentru valorificarea productiei agricole - in regres;

11.4.3. Functiuni complementare admise.

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

11.4.3.bis. Functiuni interzise.

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

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.4.4. Utilizari permise.

- Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I si A sunt **I, A** si **IS** (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);
- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si a unui Studiu de Impact (in anumite cazuri).
- Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului) in cele trei subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive:
 - aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
 - divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor ;
 - necesitati de protectie a mediului;
 - modificari ale tehnologiei initiale
 - cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.4.5. Utilizari permise cu conditii.

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

11.4.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
 - Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora ;
 - Evolutia previzibila a modificarilor volumelor de transport auto ;
- impreuna cu implicatiile asupra altor tipuri de zone functionale vecine ;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor ;
 - Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a factorilor de poluare;
 - Solutii de integrare a activitatilor industriale in zonele rezidentiale, de diminuare a unor activitati si de stimulare a dezvoltarii celor nenocive ;
 - Identificarea situatiilor in care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activitati care utilizeaza terenuri apartinand altor proprietari ;

b. Functie de evolutia fiecarei subzone, de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLCL va delimita suprafetele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCL si cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela, dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor .

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**11.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.**

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

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

11.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCL va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora (in special DN7, DJ 711A si DJ 711D)

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

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

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

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ;

b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.;
 c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.

d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale/agricole in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public

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

a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
 b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor ;

c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

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

11.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

a. Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcela industriala sau agricola se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA ;

b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesese secundare , daca acestea exista, ori urmeaza a fi create ;

d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele cu alte functiuni decat industrie sau agricultura ;

11.4.17. Accesul pietonal.

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

b. Accesul persoanelor in incinta industriala se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .

c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.

d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei , se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.4.18. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale (in viitor), alte tipuri de retele specifice activitatilor industriale si sau agricole si conform art.8.1

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

11.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare, conform art. 8.4. din RLU.

11.4.21. Parcelarea.

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

b. Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.

c. Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu

regulament aferent aprobat conform legii.

11.4.22. Înălțimea construcțiilor.

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

11.4.23. Aspectul exterior al construcțiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fatadă și a caracteristicilor plastice.

11.4.24. Procentul de ocupare a terenului se stabilește conform PUZ aprobat.

11.4.25. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcelă cu funcțiune I, A este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționare a tuturor autovehiculelor implicate, astfel :

- autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfacere;
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă;
- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale / agricole care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă ;

b. Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, în funcție de specificul fiecărei unități economice.

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat.

11.4.26. Spații verzi.

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale/agricole dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a parcelei.

11.4.27. Imprejmuiri.

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulament aferent ; CLCL poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor.

Se respecta recomandările generale de la art. 11.3.27. în cazul autorizării directe a construcțiilor (DTAC).

11.5. SP - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT / PLANTĂȚII DE PROTECȚIE

CAP.1. GENERALITĂȚI

11.5.1. Zone și subzone funcționale :

SP Zona verde, sport, agrement, plantații de protecție

Această zonă este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, zona de agrement), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivităților).

Subzonele funcționale ale zonei verzi sunt :

- spații verzi amenajate (agrement): la nord - est de zona centrală propusă în satul LUNGULETU, în vecinătatea școlilor și grădinițelor și în jurul satului SERDANU;
- plantații de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulație) ;
- terenuri de sport amenajate ;
- plantații de protecție la activități economice, cursuri de apă și autostradă ;
- alte spații verzi cu profil specializat și cu acces limitat ;

11.5.2. Functiuni dominante :

- in subzona **agrement** - activitati de recreere, petrecerea timpului liber ;
- in subzona **sport** - activitati sportive (terenuri de sport) ;
- in subzona **plantatii de protectie** - plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale ; si alte obiective poluante, la sursele de apa , instalatii edilitare ; plantatii de protectie la rauri si parauri ; la deponiile de deseuri menajere ;
- in subzona **alte spatii verzi** - spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade) ;

11.5.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comerț, alimentație publică, turism ,echipament tehnico-edilitar, circulație.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.5.4. Utilizari permise :**

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

Spatiile plantate prevazute in plansele nr.2.1,2.2., sunt minimale si obligatorii.

11.5.5. Utilizari permise cu conditii

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

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

11.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei Publice Locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

11.5.7. Interdictii permanente de construire :

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care sustin si potenteaza functiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, functionalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

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

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala SP este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

11.5.17. Accese pietonale : conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism si art. 7.2. din Regulamentul local aferent PUG

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii si amenajari cu alte destinatii decat locuinta (in cazul de fata spatii verzi amenajate) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea

11.5.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU și art 10.2. din RLU.

Construcțiile din zona funcțională SP nu vor depăși, de regulă, înălțimea vegetației din vecinătate. Fac excepție acele construcții care detin o funcție deosebită în cadrul parcelei, sau care se înscriu în repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona SP este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu. Aspectul exterior al construcțiilor din zona funcțională SP va urmări materializarea următoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului între aspectul construcțiilor și spațiul plantat existent;
- În momentul în care construcțiile se înscriu într-un sistem mai larg de reperare decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie să răspundă primelor două cerințe.

11.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU, se corelează cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**11.5.25. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv va fi dimensionat cf. **Normativului P 132-93.**

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona SP se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se stabilește în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care această este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor. Se vor respecta valorile minimale prevăzute în **Anexa nr.6** din RGU.

Activitatea de gestionare a spațiilor verzi se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corect ;
- Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația Locală va adopta un program de acțiuni specifice care va stabili :
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitară;
- etapizarea realizării, în funcție de posibilitățile de asigurare a materialelor specifice
- posibilitățile de implicare a Administrației Locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

11.5.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art 10.1.

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora..Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul DTAC.(exigentele sunt cele de la **art.11.5.23.**)

11.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

11.6.1. Zone si subzone functionale

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

11.6.2. Functiuni dominante : GC - Gospodarie comunala - cimitire comunale si parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare.

11.6.3.Functiuni complementare admise

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.6.4.Utilizari permise

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

11.6.5. Utilizari permise cu conditii

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

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

In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagneaza apa pluviala, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor si eroziunilor, curatire a santurilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului, Art. 33, alin. (c).

11.6.6.Interdictii temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici**

(functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

11.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

11.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art. 6.1.** cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii

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

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat.

11.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. **art. 24** din RGU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel putin 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa se evite poluarea si disconfortul vecinilor;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **GC** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

11.6.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU si **art. 7.2.**

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **GC** se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **GC** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Lesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** este de 10,00 m indiferent de functiune si numar de niveluri.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimei mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se dimensioneaza conf. **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire); se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

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

11.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RGU, cf. art.11.4.27.

11.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

11.7.1. Zone si subzone functionale :

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

11.7.2. Funcțiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilități și servicii edilitare

(construcții tehnologice speciale de producție și conversie specifică amplasate, în general, pe parcele situate în afara spațiului public și construcții liniare - rețele - de transport și distribuție amplasate, în general, în spațiul public), **privind alimentarea cu energie electrică - telecomunicații, alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze** (în viitor) a satelor.

11.7.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, servicii auxiliare, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**11.7.4. Utilizări permise**

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

11.7.5. Utilizări permise cu condiții

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **TE** este permisă și se realizează cu condiția obținerii Acordului de Mediu și Autorizației de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

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

În zonele expuse la riscuri naturale (scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatică agresivă) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranță în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alineatul 2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru apărare împotriva inundațiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului și/ sau alte organisme.

11.7.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD), care să stabilească : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările (necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiilor complementare admise), **implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor tehnologice.**

În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul din cadrul zonei funcționale **TE** (parcela în cauză, parcelele adiacente din zona respectivă sau, în anumite situații, și parcelele învecinate aparținând altor zone funcționale) pentru care urmează să se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

11.7.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** Nr. 3/20.01.2010.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform **art. 5.2.**

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

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU si art.6.1. din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

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

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, cf. legii ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

In zona functionala TE este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.7.16. Accese carosabile : conf. art. 25 - anexa nr. 4 din RGU si art.7.1. din RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia TE (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela TE se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul Local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

11.7.17. Accese pietonale : conf. art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia TE.

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (trecei la nivel, pasarele, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor .

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **TE** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Lesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

11.7.22. Inaltimea constructiilor : conf. **art. 31** din RGU ; inaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform **art.8.3.** din RLU.

11.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU . Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

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

11.7.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiate pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conf. normativelor in vigoare.

11.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si **art.10.1.** din RLU. Valorile prevazute in **Anexa nr.6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

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

11.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art. 10.2.** din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.7.23**).

CONSILIUL JUDEȚEAN

11.8. CCr,f - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI FERROVIARA

CAP. 1 GENERALITATI

11.8.1. Tipurile de subzone functionale

11.8.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente **CCr,f**;

11.8.1.2. Subzona pentru circulatia pietonala majora, parcuri publice, pietre civice;

11.8.2. Functiuni dominante ale fiecărei subzone sunt cele de la **art.11.8.1.**

11.8.3. Functiuni complementare admise in fiecare subzona sunt :

11.8.3.1. In subzona 11.8.1.1. nu sunt functiuni complementare admise ;

11.8.3.2. In subzona 11.8.1.2. functiunile complementare admise sunt : **IS** (comert si servicii) ; monumente de for public si mobilier urban; plantatii cu rol de protectie si decorativ ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.8.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :

11.8.4.1. Subzona 11.8.1.1. - circulatie rutiera (strazi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonala, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

11.8.4.2. Subzona 11.8.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii , plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

11.8.4.3. Subzona 11.8.1.3. - circulatie feroviara cf. art. 11.8.3.3., circulatie pietonala numai in puncte special amenajate, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

11.9.5. Utilizari permise cu conditii :

11.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (drenarea apelor pluviale, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

11.8.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.

11.8.5.3. In zona de protectie a infrastructurii feroviare, in conditiile stabilite la art. 20 din RGU (H.G. nr. 525/1996); 100 m zona de protectie de la limita cadastrala a infrastructurii feroviare.

11.8.5.4. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997; in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

11.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice.

11.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

In zona strazii principale, pana la eliminarea factorilor de risc datorati stagnarii apelor din precipitatii, pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Aparare Civila , de la Agentia de Mediu Dambovita , aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat in domeniu , precum si de alti factori interesati in legatura cu aceasta cale de comunicatie importanta.

11.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, conform art. 5.2.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa amplasarea de constructii sau instalatii care nu apartin drumului si care pericliteaza buna desfasurare a traficului si siguranta circulatiei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 si in conformitate cu toata legislatia si actele normative emise de ministerul de specialitate si indicate la art. 6.1.

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

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**11.8.16. Accese carosabile** : conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia CC (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile, cf, art.8.3.din RLU.Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare.

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**11.8.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii, instalatii si amenajari.

Crearea de parcele noi in zona **CCr,f** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **CCr,f** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare. Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **CCr,f**.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **CCr,f** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Lesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **CCr,f** se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

In zona functionala **CCr,f**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

11.8.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **CCr,f** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, si/sau de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

Tipul imprejmuirilor se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent si/sau PUD, iar in cazul autorizarii directe prin PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.8.23**).

12. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA CENTRALĂ - sat LUNGULETU

UTR NR. 1

ZONA CENTRALĂ, PREZENTATĂ PE PLANSA DE REGLEMENTĂRI, ESTE PROPUȘĂ ÎN ZONA DE ACTUAL CENTRU ÎN SATUL LUNGULETU, ACOLO UNDE S-AU PUTUT REZERVA TERENURI PENTRU CONSTRUIREA ȘI AMENAJAREA INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR NECESARE, CU CARACTER TERITORIAL ALE COMUNEI LUNGULETU, ACCESIBILĂ ȘI PENTRU CELELALTE SAȚE COMPONENTE ALE COMUNEI; AXA PRINCIPALĂ DE COMPOZIȚIE A ZONEI CENTRALE PROPUȘĂ ESTE DN 7; NUCLEUL CENTRAL EXISTENT SE MENTINE ȘI SE MODERNIZEAZĂ;

- 12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE :**
 ZC, IS, L, SP, CCr;
- 12.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:**
 IS și L
- 12.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:**
- Spații verzi **SP** cu rol de agrement, protecție, decorativ;
 - Funcțiunea **CCr**- alei carosabile și pietonale, parcaje, amenajare intersecții;
 - Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă și canalizare;
 - Activități **GC** pentru îmbunătățirea salubrității zonei (puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere);
- 12.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**
- Zona de protecție a monumentelor istorice;
 - Zona de protecție a drumului național DN 7;
 - Intersecțiile dintre DN 7 și DJ 711D și DC 55; 3
 - Parcelele nestructurate pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ;
- 12.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ) :**
- Se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga zonă centrală până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent; pentru situații care nu generează situații conflictuale majore, se pot studia zone mai mici, fie prin PUZ cu elemente de regulament, fie prin PUD (pentru o parcelă);
- 12.1.6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**
- Amplasarea construcțiilor în zonele pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și/sau PUD, conform condițiilor stabilite prin această documentație;
- 12.1.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE :**
- Accesele carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU;
- 12.1.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO – EDILITARE NOI :**
- Extinderea rețelei de apă potabilă;
 - Realizarea rețelei de canalizare menajeră și funcționare corectă;
 - Nu se vor autoriza activități de tip **IS** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare, conf. art.8.1. și 8.2.
 - În situația asigurării apei prin fantani publice, se respectă art. 8.6. și 8.7.
- 12.1.9. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**
- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat și/sau PUD;
- 12.1.10. PARCAJE :**
- Se vor organiza spații de parcare în afara zonei străzii pentru toate instituțiile și serviciile de interes general pe parcelele situate în acest UTR;
- 12.1.11. SPATII VERZI :**
- Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DN 7;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea, fie in exclusivitate, fie preponderent;

12.1.12. IMPREJMUIRI :

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate, PAC;

ZONA REZIDENTIALA - sat LUNGULETU**UTR NR.2**

ZONA REZIDENTIALA A SATULUI LUNGULETU - RESEDINTA DE COMUNA : MAJORITAR LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII ; FUNCTIUNE AGRICOLA SI YOOTEHNICĂ ÎN EFERVESCENTĂ ; ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PRECARĂ ;

12.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE :

L, IS, SP, I, GC, TAR, TH, CCr;

12.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI :

L (locuire si functiuni complementare)

12.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI COMPATIBILE ADMISE :

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala si teritoriala ;
- **TAR** - terenuri agricole rezervate pentru locuire, functiuni complementare, functiuni compatibile cu locuirea si spatii verzi - dezvoltari viitoare;
- Activitati de tip **I si A** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie, decorativ ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare ;
- Activitati **GC** - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni compatibile cu locuirea si deponie deseuri menajere;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi principale ale satului, modernizare strazi rurale secundare, amenajari de intersectii, modernizari de podete ;
- Functiunea **TH** - amenajari torenti, scurgerea apelor pluviale, intretinerea corecta a santurilor, lucrari de aparare a malurilor raului DÂMBOVITA si a paraului BAIU ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (parcelele cu adancimi mari) ;
- Adaposturile pentru animale in curtile proprietate privata (cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine), se amplaseaza la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor;

12.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Zona de protectie a cimitirului (50m);
- Zona de protectie a deponiei de deseuri menajere (1000 m) ;
- Zona de protectie a raului DAMBOVITA si a paraului BAIU, pana la eliminarea riscurilor;
- Zona de protectie a liniei electrice de inalta tensiune ;
- Zonele **TAR** nestructurate, rezervare dezvoltarilor de perspectiva ale locuirii si spatiilor verzi amenajate ;
- Zona de protectie a drumului national DN 7 si a DC 55 ;

12.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ) :

- Parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice;
- Parcelele nestructurate pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire (hasurate) ;
- Parcelele situate in zona **TAR** - terenuri rezervate pentru dezvoltarea locuirii si a spatiilor verzi amenajate ;

13
2009
[Signature]

- Parcelele adiacente strazii principale DN 7 ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii ;

12.2.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale DN 7 se vor face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ; pana la aprobarea PUZ se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament si alinierea existenta ;
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentatie ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala, norme cu caracter local, DTAC ;

12.2.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE :

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite; art. 7.1. si 7.2. RLU ;

12.2.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru tot satul;
- Realizarea rețelei de canalizare menajera ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare , cf. art. 8.1. si art.8.2. ;
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se respecta conditiile stabilite la art.8.6. si 8.7. din RLU ;

12.2.9. SPATII VERZI :

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de aliniament la strazile principale , cf. art.10.1.6.
- de protectie pe malurile raului DÂMBOVITA, in incintele cu activitati I , A, GC;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca

funcțiune locuirea , fie in exclusivitate, fie preponderent.

12.2.10. IMPREJMUIRI :

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) , aprobate, se respecta conditiile stabilite prin documentatie ;
- La autorizare directa (PAC), se respecta regulile generale din RLU, art. 10.2. si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE (SERVICII, INDUSTRIE)-sat LUNGULETU UTR NR. 3

ZONA DE FUNCȚIUNI MIXTE ESTE PROPUȘA IN ZONA DE ACTUALĂ DEZVOLTARE A ACESTUI GEN DE ACTIVITĂȚI (PREȘTĂRI SERVICII, DEPOZITARE, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, CENTRE LOGISTICE, CÔMERȚ, ETC.) ÎN SATUL LUNGULETU, ACOLO UNDE S-AU PUTUT REZERVA TERENURI PENTRU CONSTRUIREA ȘI AMENAJAREA IMOBILELOR, UTILITĂȚILOR ȘI SERVICIILOR NECESARE; AXA PRINCIPALA DE COMPOZITIE A ZONEI PROPUȘE ESTE DN 7; NUCLEUL EXISTENT SE MENTINE ȘI SE MODERNIZEAZA ;

12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE :

I, A, GC, TE, CR.;

12.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:

- I - zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport;

12.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activitati de tip A in incintele existente;

aviz unic
inaptraz
3
2011
10
[Signature]

- Activitati de tip **P** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii si functiuni complementare.

12.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Zonele de protectie ale monumentelor;
 - Zona drumurilor principale DJ si DN;
 - Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor care traverseaza localitatea,
- conform Legii apelor;

12.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ) :

- In zona drumurilor principale DN71 si DJ 601A;
- In zona functionala I;
- In zona functionala A;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care

Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

12.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ si DN se va face pe alinierea stabilita sau prin PUZ cu regulament.
- In restul zonei se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

12.3.7. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE :

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite: avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la spații publice si zone noi lotizate se avizează de Administrația locală;
- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;

12.3.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO – EDILITARE NOI :

- Până la realizarea rețelei de apa potabila propusa, in sistem centralizat pentru toate localitatea, se admite alimentarea cu apă din puțuri de mare sau medie adâncime, fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I si A până la rezolvarea completă a problemelor legate de resursele de apă pentru incendii si cele legate de canalizare;
- In situatia asigurarii apei prin fantani publice, se respecta art. 8.6. si 8.7.

12.3.9. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat si/sau PUD ;

12.3.10. PARCAJE :

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazii pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;

12.3.11. SPATII VERZI :

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DN 7 ;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent ;

12.3.12. IMPREJMUIRI :

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate, PAC;

NUCLEUL CENTRAL - sat SERDANU**UTR NR. 4**

ZONA CENTRALA, PREZENTATA PE PLANSA DE REGLEMENTARI, ESTE PROPUA IN ZONA DE ACTUAL CENTRU IN SATUL SERDANU, ACOLO UNDE S-AU PUTUT REZERVA TERENURI PENTRU CONSTRUIREA SI AMENAJAREA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR NECESARE, CU CARACTER TERITORIAL ALE UNEI VIITOARE POSIBILE COMUNE ; AXA PRINCIPALA DE COMPOZITIE A ZONEI CENTRALE PROPUSE ESTE ULITA PRINCIPALA A SATULUI ; DOTARILE NUCLEULUI CENTRAL EXISTENT SE MENTIN SI SE MODERNIZEAZA ;

12.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE :

ZC, IS, L, SP, CCr;

12.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:

IS si L

12.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI:

- Spatii verzi **SP** cu rol de agrement, protectie, decorativ;
- Functiunea **CCr**- alei carosabile si pietonale, parcaje, amenajare intersectii ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare ;
- Activitati **GC** pentru imbunatatirea salubritatii zonei ;

12.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Zona de protectie a drumului national DJ 711A ;
- Intersectiile dintre DJ 711A și principalele străzi ale satului ;
- Parcelele nestructurate pentru care s-a instituit interdictie temporara de

construire pana la elaborarea PUZ ;

12.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ) :

- Se instituie interdictie temporara de construire pentru intreaga zona centrala pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent ; pentru situatii care nu genereaza situatii conflictuale majore, se pot studia zone mai mici, fie prin PUZ cu elemente de regulament, fie prin PUD (pentru o parcela);

12.4.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- Amplasarea constructiilor in zonele pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si/sau PUD , conform conditiilor stabilite prin aceasta documentatie, ;

12.4.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE :

- Accesesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;

12.4.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO - EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele TEHNICO – EDILITARE NOI :

- Extinderea rețelei de apa potabila ;
 - Realizarea rețelei de canalizare menajera si functionare corecta ;
 - Nu se vor autoriza activitati de tip **IS** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, conf. art.8.1. si 8.2.

- In situatia asigurarii apei prin fantani publice, se respecta art. 8.6. si 8.7.

12.4.9. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat si/sau PUD ;

12.4.10. PARCAJE :

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazii pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;

12.4.11. SPATII VERZI :

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DN 7 ;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca

functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent ;

12.4.12. IMPREJMUIRI :

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate, PAC;

ZONA REZIDENTIALA - sat SERDANU**UTR NR. 5**

SAT COMPONENT AL COMUNEI LUNGULETU, CONCURENT CU RESEDINTA DE COMUNA ; FUNCTIUNEA DOMINANTA LOCUIREA SI FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUIRII ; DETINE INSTITUTII SI SERVICII CU ROL TERITORIAL GRUPATE INTR-UN NUCLEU CENTRAL ; FUNCTIUNI COMPATIBILE CU LOCUIREA FARA SA PRODUCA STANJENIRI: PRESTARI SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL SI NEINDUSTRIAL ;

12.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE :

IS, L, SP, I, GC, TAR,CCr;

12.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L (locuire si functiuni complementare)

12.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spatii verzi **SP** cu rol de agrement, protectie, decorativ;
- Functiuni **I**, nepoluante, cu volum mic de trafic ;
- Functiunea **CCr**- alei carosabile si pietonale, parcaje, amenajare intersectii ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare ;
- Activitati **GC** pentru imbunatatirea salubritatii zonei (puncte in incinte pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere); deponie de deseuri menajere pentru intreg satul ;
- Functiunea **TAR** - terenuri rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

12.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Zona de protectie a deponiei de deseuri menajere (1000 m);
- Zona de protectie a cimitirului (50m) ;
- Zona de protectie a drumurilor judetene DJ 711A si DJ-711D;
- Intersectiile dintre DJ 711A si DJ 711D cu strazile principale de interes local pana cand se amenajeaza corespunzator;

12.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona de protectie elementelor de macroinfrastructura (LEA, calea ferata) ;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre amenajare ;
- TAR-terenuri rezervate dezvoltarii viitoare a locuirii si functiuni complementare

12.5.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor in zonele pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si/sau PUD , conform conditiilor stabilite prin aceasta documentatie ;
- In zonele in care autorizarea se face direct, cf. PAC si RLU ;

12.5.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;

12.5.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila ;
- Realizarea retelei de canalizare menajera si functionare corecta ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip **IS** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, conf. art.8.1. si 8.2.
- In situatia asigurarii apei prin fantani publice, se respecta art. 8.6. si 8.7.

12.5.9. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat si/sau PUD, PAC ;

12.5.10. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazii pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;

12.5.11. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de agrement pe terenul rezervat ;
- de protectie si cu rol estetic-plantatii de aliniament la DJ 711A, de protectie la incintele **GC, I, A, TE** ;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent ;

12.5.12. IMPREJMUIRI

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate, PAC ;

SAT OREASCA**UTR NR. 6**

ESTE UNUL DIN CELE MAI MICI SATE MARI EXISTENTE, AL TREILEA SAT AL COMUNEI CA NUMAR DE LOCUITORI ; FUNCTIUNEA ECONOMICA PREDOMINANTA - AGRICULTURA ; FARA PERSPECTIVA DE DEZVOLTARE ULTERIOARA ;

12.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

L, IS, SP, TE, GC, TH, CCr.

12.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L (locuinte si functiuni complementare)

12.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala la nivelul satului ;
- Activitati de tip **I** nepoluante cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a zonei front captare apa potabila, gospodarie de apa, retele de aductiune, statie de hidrofor, canalizare, energie electrica , retea de gaze (in viitor), telefonie;
- Activitati **GC** - pentru pre colectarea deseurilor menajere, pe fiecare parcela in parte ; deponie pentru deseuri menajere, comuna cu satul Serdanu;
- Activitati de tip **A** nepoluante, corect amplasate ;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi rurale principale, modernizari de podete, scurgerea apelor pluviale;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire ;

12.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone de protectie pe baza normelor sanitare la gospodaria de apa potabila, frontul de captare apa potabila ;
- Zona de protectie sanitara la cimitire (50 m) ;
- Zona de protectie a deponiei de deseuri menajere (1000m);

12.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea PUZ)

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii , pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

12.6.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu regulament aferent si PUD, de respecta regulile instituite prin aceste documentatii ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala, altor norme cu caracter local si PAC;

12.6.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesese carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1. si 7.2.

12.6.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE

REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat ;
- Realizarea retelei de gaz metan(in viitor) in toata zona cuprinsa in intravilan ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip **I si A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare ;
- In situatia autorizarii fantanilor rurale , se respecta regulile de la **art.8.6. si 8.7.** si de la zonele functionale ;

12.6.9. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la strada principala ;
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea (gradini de fatada), fie in exclusivitate , fie preponderent .

12.6.10. IMPREJMUIRI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) aprobate, se respecta conditiile impuse prin documentatie ;
- La autorizare directa (PAC) , se respecta regulile generale din RLU , **art. 10.2.** si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;



Spice

CONSILIUL JUDEȚEAN

aviz unic
3
20.01.2010