

Hotărâre
privind aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Dărmănești și
Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

Consiliul Local al comunei Dărmănești, județul Dâmbovița întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2022,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 4239/26.04.2022, inițiat de primarul comunei Dărmănești, Valentin Mihalache;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 4330/26.04.2022;
- Raportul de specialitate nr. 4330/19.05.2022, întocmit de dna. Sirbu Adela, Consilier Comp. Urbanism;
- Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Dărmănești;
- Anunțul nr. 4357/26.04.2022 privind inițierea procedurii de consultare publică asupra proiectului de hotărâre, afișat la sediu și publicat pe site-ul instituției, conform procesului - verbal nr. 4371/27.04.2022;
 - Prevederile art. 129, alin. (2) lit. c alin.(6), lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 27¹, lit. b) și lit. c), art. 46, art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 23, alin.(1) din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 6 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Ținând cont de:

- Avizul tehnic al Arhitectului șef al Județului Dâmbovița cu nr. 9 /29.05.2020;
- Proiectul nr. 1056/2017, Beneficiar : Primăria comunei Dărmănești, care constă în :
 - Piese scrise - Memoriu Tehnic General PUG, Regulament Local de Urbanism PUG;
 - Piese desenate - Incadrare în teritoriu, Analiza situației existente, Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională sat Dărmănești, Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională sat Mărginenii de Sus, Reglementări Echipare Edilitară sat Dărmănești, Reglementări Echipare Edilitară sat Mărginenii de Sus, Proprietatea asupra terenurilor sat Dărmănești, Proprietatea asupra terenurilor sat Mărginenii de Sus, Profile transversale, Modele împrejmuiri, Studii de specialitate,

În temeiul art. 196 alin 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aproba Planul Urbanistic General al Comunei Dărmănești și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cuprins în Anexele nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabileste perioada de valabilitate a documentatie de urbanism la 10 ani, de la data aducerii la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei, cu posibilitatea de prelungire a valabilitati conform prevederilor legale.

Art. 3. Monitorizarea prevederilor din documentatia de urbanism se va realiza de catre Compartimentul Urbanism si Amenajarea teritoriului.

Art. 4. La data intrarii in vigoare a prezentei hotarari isi inceteaza aplicabilitatea Hotararea Consiliului Local al Comunei Dărmănești nr. 12/17.03.2017 privind prelungirea valabilității Planului de Urbanism General.

Art. 5. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza Primarul Dărmănești.

Art. 6. Prezenta hotarare, insotita de un exemplar al documentatiei in format electronic, se inainteaza, in termen de 15 zile de la aprobare, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dambovita pentru preluarea informatiilor in sistemul de evidenta de cadastru si publicitate imobiliara si in geoportalul INSPIRE, si un exemplar se comunica Ministerului Lucrarilor Publice, Dezvoltarii si Administratiei pentru preluarea in Observatorul teritorial national.

Art. 7. Prezenta hotarare se comunica, prin intermediul secretarului general al Dărmănești, Primarului Comunei Dărmănești, Institutiei Prefectului Judetului Dambovita, Institutiei Arhitectului-sef al Judetului Dambovita, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dambovita si se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei si pe pagina de internet a institutiei, www.primaria-darmanesti.ro, secțiunea Monitorul Oficial Local

**Președinte de ședință,
Constantin Leca**

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Ana – Maria Slotea**

**Nr. 30
Dărmănești, 31.05.2022**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dărmănești în ședința ordinară din data de 31.05.2022, cu respectarea prevederilor art. 139 alin (3) din OUG nr. 57/2019, cu un număr de 8 voturi din numărul total de 13 consilieri locali în funcție și 12 consilieri prezenți.

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA DĂRMĂNEȘTI
PRIMAR

Nr. 4330/26.04.2022

Referat de aprobare

- **Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Dărmănești și Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. -**

Subsemnatul Valentin Mihalache, în calitate de initiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Dărmănești cu Regulamentul local de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile art. 155 alin. (1) lit. d) coroborate cu cele ale alin. (5) lit. f) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am procedat la elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, pe care le supun aprobării consiliului local prin acest proiect de hotărâre.

În temeiul prevederilor art. 30 alin. (1) lit. "c" din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adresez rugămintea comisiei de specialitate să avizeze și consiliul local să aprobe proiectul de hotărâre în forma prezentată și fundamentată prin documentația anexată.

Necesitatea adoptării acestui proiect de hotărâre o argumentez astfel:

În conformitate cu prevederile art 46 alin (I) din legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, "*Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.*"

- s-a întocmit Planul Urbanistic General al comunei Dărmănești și Regulamentul local de urbanism întocmit de către ARHICAD S.R.L Târgoviște;

- s-a obținut avizul tehnic al Arhitectului șef al Județului Dambovită cu nr. 1939/11.02.2022;

- conform prevederilor art. 271 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, "(...) Primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului: (...) b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, în conformitate cu prevederile legii; c) supune aprobării consiliului local în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de initiator; d) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate."

De asemenea, la elaborarea acestui proiect de hotărâre am avut în vedere prevederile art. 23 alin. (1) - (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 5, art. 12 si art. 30 din Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul ministrul dezvoltarii regionale si turismului nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare;

- dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c-d), alin. (6) lit. c) si alin. (7) lit. k) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Din aceste considerente, propun adoptarea acestui proiect de hotărâre, în forma prezentată.

**PRIMAR,
Valentin Mihalache**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA DĂRMĂNEȘTI
Comp. Urbanism
Nr. 4353/26.04.2022**

**RAPORT DE SPECIALITATE PRIVIND PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DĂRMĂNEȘTI
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA**

Subsemnata Sîrbu Adela , angajată al U.A.T. Dărmănești în funcția de consilier superior în cadrul compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului, referitor la proiectul de hotărâre inițiat de Primarul comunei Dărmănești cu privire la aprobarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Dărmănești și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, vă aduc la cunoștință următoarele:

- prin Hotărârea Consiliului Local nr. 12/17.03.2017 s-a prelungit valabilitatea Planului Urbanistic General (PUG) până la întocmirea și aprobarea noului Plan Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia;

- în martie 2022 a fost primit avizul tehnic favorabil al Arhitectului Șef al județului Dâmbovița cu nr. 1939 din 11.02.2022, privind Actualizare Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Dărmănești, județul Dâmbovița;

- potrivit art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ - teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente al comunei sau orașului.";

- potrivit art. 27¹, lit. c din Legea 350/2002 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Primarul supune aprobării Consiliului Local , în baza referatului tehnic al arhitectului șef, documentatiile de urbanism ,indiferent de inițiator.";

- potrivit art. 46, alin. 1 din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic , cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ- teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale .";

- potrivit art. 49, alin. 1 din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.";

- potrivit art. 56, alin. 6 din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a Consiliului Local , pe baza referatului de specialitate al arhitectului -șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei ." și alin. 7 "În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul - șef, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism .".

Față de cele menționate mai sus considerăm necesar și oportun ca proiectul de hotărâre inițiat să fie aprobat de Consiliul Local.

Data: 26.04.2022

Întocmit,
Adela Sîrbu



Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924
Târgoviște, Str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C. Ap. 42, jud. Dambovită
Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540



Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
Adresa: Bld. Unirii, nr. 31, bl.81, sc. A, et. 7, ap. 30, Mun. Târgoviște, Jud. Dâmbovița
CIF 35143097 TEL: 0726 482 794

Actualizare PUG si RLU in comuna DĂRMANEȘTI

Memoriu general

BORDEROU:

Capitolul 1 INTRODUCERE	2
1.1 Date de recunoaștere a PUG	2
1.2 Obiectul PUG	2
1.3 Surse documentare	3
Capitolul 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1 Studii de fundamentare	3
2.2 Evoluție posibilă, priorități. Strategia de dezvoltare locală a localității	4
2.3 Elemente ale cadrului natural	6
2.4 Relații în teritoriu. Optimizarea relațiilor în teritoriu	12
2.5 Activități economice. Dezvoltarea activităților economice	16
2.6 Populația, elemente demografice și sociale. Evoluția populației	18
2.7 Organizarea circulației	20
2.8 Intravilan existent, zone funcționale, bilanț teritorial	21
2.9 Intravilan propus, zone funcționale, bilanț teritorial	22
2.10 Zone cu riscuri naturale, măsuri în zonele cu riscuri naturale	24
2.11 Echipare edilitară. Dezvoltarea echipării edilitare	29
2.12 Probleme de mediu și protecția mediului	30
2.13 Reglementări urbanistice	32
2.14 Necesități și opțiuni ale populației. Obiective de utilitate publică. Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice	32
Capitolul 3 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	35

Capitolul 1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a PUG

PROIECT: **ACTUALIZARE PUG SI RLU IN COMUNA DĂRMĂNEȘTI.**

BENEFICIAR: **U.A.T. COMUNA DĂRMĂNEȘTI.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHICAD S.R.L.**

PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM: **DOBRA G. ALEXANDRU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA.**

PROIECTANT SPECIALITATE STUDIU HIDROGEOTEHNIC SI DE RISCURI NATURALE: **SC. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.**

PROIECTANT SPECIALITATE STUDIU TOPOGRAFIC: **PFA INGINER ILIE BOGDAN**

PROIECTANT SPECIALITATE STUDIU ISTORIC: **S.C DOCT S.R.L. – arh. Doina PETRESCU**

PROIECTANT DE SPECIALITATE REȚELE EDILITARE: **ing. Doina EFTIMESCU**

DATA ELABORĂRII: **AUGUST 2018**

1.2 Obiectul PUG

Conform legii 350/2001 cu completările si modificările ulterioare:

(1) Planul Urbanistic General are atât caracter director si strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general in funcție de evoluția previzibila a factorilor sociali, geografici, culturali si a necesităților locale.

(2) Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
 - b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
 - c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
 - d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
 - e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate; zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- f) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
 - g) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
 - h) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile

specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

- i) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;
- d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.
- e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

1.3 Surse documentare

Studii și documentații de amenajare a teritoriului:

- *Planul de Amenajare teritoriului Județean Dâmbovița;*
- *Studii preliminare pentru PATJ Dâmbovița;*
- *date statistice de la DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE STATISTICĂ - Dâmbovița;*
- *Strategia de dezvoltare locală a comunei DĂRMĂNEȘTI, județul Dâmbovița;*
- *Studiu topografic;*
- *Ortofotoplanuri;*
- *Studiu hidrogeotehnic, riscuri naturale;*
- *Studiu istoric;*
- *Studiu peisagistic;*

Capitolul 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Studii de fundamentare

Ca suport pentru Planul General de Urbanism al comunei Dărmănești s-au întocmit următoarele studii de specialitate:

- Studiu topografic;
- Studiu hidrogeotehnic și de riscuri naturale;
- Studiu istoric;
- Studiu peisagistic;

2.2 Evoluție posibilă, priorități. Strategia de dezvoltare locală a localității

Evoluție istorică¹:

Comuna Dărmănești este o comună cu adânci rezonanțe și implicații în trecut, deoarece reprezintă un simbol al trecerii peste veacuri, de la strămoșii noștri daci, la dacoromâni și apoi la românii de astăzi. Așezările comunei sunt vechi încât se pierd în negura vremii și se explică printr-o serie de factori, mai ales prin generozitatea pământului care a oferit adăpost, resurse materiale și condiții prielnice traiului omenesc. Caracteristica principală a localităților comunei Dărmănești este continuitatea de locuire, o continuitate atestată prin dovezi arheologice și documentare.

Bătrânii spun că satul Dărmănești ar fi fost întemeiat pe la 1614, de către un ostaș al lui Mihai Viteazul.

După 1597, în urma unei batalii a lui Mihai Voda cu turcii, se spune că s-a răstăcit un ostaș prin aceste locuri.

Ocupația acestuia, era confecționarea “darmoanelor”. Din această cauză i-a rămas numele de Darmon, de unde, se spune, că și-a luat numele și satul.

Localitatea a fost atestată documentar pe 22 februarie 1614, din porunca lui Radu Voievod, prin care, Vlad și Nenu din Vlădeni, moștenesc pământul lui Popa Stan Clinecul.

Atestat documentar la 27 mai 1510, cu 104 ani înainte de satul Dărmănești, satul Mărginenii de Sus a fost strâns legat până la sfârșitul secolului al XIX-lea—începutul secolului al XX-lea de familia boierească Constantin Cantacuzino.

Moșiile Mărgineni de pe teritoriul satului Mărgineni sunt cele mai vechi din punct de vedere istoric care aparțin astăzi administrativ comunei Dărmănești.

Acestea aparțineau jupanului Drăghici – mare comis și jupanului Udiște – postelnic, cu fiii lor, prin “dania lui Vlad Voievod cel Tânăr, fiul marelui Vlad Voievod” din 27 mai 1510.

În secolele XV –XVI boierii “at. Mărgineni” erau printre cei mai puternici din Țara Românească.

Importanța acestui centru s-a reflectat și în construcțiile ce se înălțau falnice cândva pe aceste pământuri.

Pe aceste moșii au existat două construcții bisericesti: Mănăstirea de pe Cricov, având hramul “Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” și Mănăstirea Mărgineni, la N și NE de Cricov, ctitorită la 1646 de Constantin Cantacuzino.

Tot de aceste timpuri trebuie legate și Palatul Cantacuzinilor de la Filipeștii de Târg, construit de Constantin Cantacuzino între 1633-1653, Palatul de la Florești și Palatul lui Pana Filipescu de pe “drumul domnișorului” – pe care “fugeau domnișorii și boierii țării în timpul năvălirilor dușmane” -, parcul și heleșteul, despre care Grigore Zagoritz scria că “la Mărginenii Pirliti au stat în picioare până acum câteva decenii cele mai luxoase palate vechi și cea mai de artă dintre bisericile întregii regiuni”.

Satul Mărgineni este puternic legat și de legendele despre Preda Buzescu, “mare vlastelin și prim sfetnic al lui Radu Șerban între 1602-1608”, despre luptele sale cu tătarii.

¹ Conform Planului de Dezvoltare locală 2015 - 2020

Satul Mărginenii de Sus rămâne pe partea dreapta a râului Provița pe moșia mănăstireasca, pana in 1861, când din cauza inundațiilor se muta într-o zona mai ridicata, pe partea stânga a apei, unde in 1861 si-au construit biserica cu hramul "Sfinții Arhangheli Mihail si Gavril" ce exista si astăzi după mai multe renovări. Primii care s-au mutat in aceasta vatra a satului au fost Boulestii si Calotestii. "Daca ne întoarcem in timp, aproape toți suntem neamuri, caci ne tragem de la doua familii: Boulestii si Calotestii.", mărturisește domnul Ion Gheorghe Boulescu.

Deși are in spate o istorie cu care multe localități s-ar mândri, apartenenta administrativa fluctuanta a satului nu a favorizat-o.

Monumente istorice in comuna Dărmănești:

- Biserica "Sfântul Nicolae" – sat Dărmănești, comuna Dărmănești – 1833-1837;
- Scoală – sat Dărmănești, comuna Dărmănești – 1865-1901;
- Necropola tumulara - sar Mărginenii de Sus, comuna Dărmănești – "movile", la 1,2 km est de localitate – Epoca Bronzului.
- Biserica "Sf. Apostoli", sat Mărginenii de Sus;

Evoluție posibila priorități. Strategia de dezvoltare spațială a localității.

Prezenta activităților economice cu potențial ridicat in partea de sud a satului Dărmănești, coroborat cu peisajul natural valoros dar si cu prezenta monumentelor istorice de interes local fac din comuna Dărmănești, o localitate importanta pe harta județului Dâmbovița. Drumul național DN 72 împreună cu DJ 720D dar si DC 24 fac legătura facila cu principalele orașe importante din zona (Târgoviște, Ploiești si București). De asemenea prezenta liniei de cale ferata Ploiești Sud – Târgoviște, ce străbate teritoriul de la vest la est, sporește gradul de conectivitate al localității si încurajează dezvoltările in sectorul industrial dar si in sectorul serviciilor (turism, etc.)

Apropierea de orașul Ploiești face atractiva si ridica potențialul zonei de est a comunei in perspectiva dezvoltării către sectorul industrial, existând in acest sens si intenții de dezvoltare din partea sectorului privat, dar si din partea sectorului public.

Cadrul natural bogat este reprezentat de pârâul Provița, o axa importanta pentru dezvoltarea sectorului turistic si de agrement - sport. Nu in ultimul rând pădurea din partea de nord-vest a comunei poate fi un pol de atracție pentru investițiile in domeniul turismului.

Obiectivele de utilitate publica propuse in prezentul regulament si pe planșa de proprietatea asupra terenurilor reprezintă prioritatea principala pentru dezvoltarea teritoriala a localității.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural²:

Comuna Dărmănești este situată în extremitatea estică a județului Dâmbovița, la limita cu județul Prahova, la o distanță de 28 km față de Municipiul reședința de județ, Târgoviște, 16 km față de



municipiul Moreni și 21 km față de municipiul Ploiești.

Din punct de vedere al încadrării geografice, teritoriul administrativ al comunei Dărmănești se situează între următoarele coordonate geografice:

- 44°53'38.07" - 44°56'48.96" latitudine nordică și
- 25°40'39.67" - 25°49'22.52" longitudine estică.

² Conform STUDIULUI HIDROGEOTEHNIC ȘI RISCURI NATURALE elaborat de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

Accesul în comuna și legătura cu localitățile adiacente se realizează prin drumuri naționale, județene și comunale, dar și prin linia de cale ferată.

Relieful:

Din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al comunei Dărmănești este situat în marea unitate de relief Câmpia Română, cu subunitățile Câmpia Ploieștilor și Câmpia Cricovului.

Câmpia Română ocupă partea sudică a țării, fiind cea mai întinsă unitate de câmpie a României cu o evoluție strâns legată de Dunăre care o limitează în vest, sud și est.

Câmpia Română s-a format prin sedimentarea intensă a Marii Sarmatice și retragerea treptată a acesteia dinspre nord spre sud și dinspre vest spre est.

Drept urmare a rezultat o dublă înclinare a câmpiei de la nord (250 — 300 m, în Câmpia Piteștilor) spre sud (5 - 50 m) și de la vest (50 - 80 m) către est (5 - 10 m, în Câmpia Siretului Inferior).

După modul de formare, câmpiile sunt: piemontane, formate în proximitatea zonelor deluroase, tabulare, cu dispunere orizontală a strâtelor, și de subsidenți, prin coborârea lentă a suprafeței topografice. În cadrul Câmpiei Române se întâlnesc toate cele 3 tipuri de câmpii.

Câmpia Ploieștilor este o câmpie piemontană care se întinde de la limita cu Subcarpații de Curbura în nord, în interiorul căroră pătrunde sub forma unui golf de-a lungul râului Prahova, și până la Câmpia de subsidență a Gherghiței, în sud. Limita vestică se însinuează pe interfluviul Provița - Prahova, iar cea estică pe interfluviul Prahova - Teleajen, aceasta zonă fiind cunoscută în literatura de specialitate și sub denumirea de conul de dejecție aluvionar Prahova - Teleajen.

Câmpia Ploieștilor, ușor înclinată, constituită din aluviunile depuse de cele 2 râuri, are forma tipică a unui con de dejecție fiind îngustă în nord (2 - 2.5 km lățime) și mai largă în partea sudică (aproximativ 25 km lățime).

Altitudinea scade de asemenea de la nord, ± 350 m la contactul cu dealurile subcarpatice externe, la 72 m în sud, la confluența Prahovei cu Teleajenul.

Câmpia Ploieștilor, ușor înclinată, constituită din aluviunile depuse de cele 2 râuri, are forma tipică a unui con de dejecție fiind îngustă în nord (2 - 2.5 km lățime) și mai largă în partea sudică (aproximativ 25 km lățime).

Altitudinea scade de asemenea de la nord, ± 350 m la contactul cu dealurile subcarpatice externe, la 72 m în sud, la confluența Prahovei cu Teleajenul.

În interfluviul Ialomița - Prahova apare o zonă piemontană care face tranziția între unitatea de câmpie din sud și abruptul sudic prin care se termină Subcarpații externi ai Ialomiței pe aliniamentul Doicești - Răzvad - Moreni.

Aceasta este cunoscută în literatura de specialitate sub denumirea de „câmpia piemontană înaltă a Cricovului Dulce” (Gh. Niculescu - 1960), „Câmpia Magurei” (V. Mihăilescu - 1966) sau „Pintenul Măgurei” (G. Vâlsan - 1915).

Câmpia Cricovului se diferențiază de zonele vecine nu numai altimetric, dar și prin proprietățile fizico - geografice, existând mai multe opinii cu privire la modul de formare al acesteia: con de dejecție (G. Vâlsan, 1916), terasă (N. Popp, 1938), piemont (V. Mihăilescu, 1966), câmpie piemontană înaltă (Gh. Niculescu, 1960), fragment de piemont (V. Velcea, 1982) sau piemont vechi cu aspect de con de dejecție (Gr. Posea, 1988).

Câmpia Cricovului este alcătuită din Pintenul Măgurei și zona de terasă a râului Ialomița.

Pintenul Măgurii reprezintă o forma de relief mai înaltă, legată de Subcarpați și care avansează în câmpie, cu reducerea treptată a altitudinii relative, de la 320 m la Moreni la 160 m în sudul județului Dâmbovița. Se dezvoltă sub forma unor platouri înalte ale căror racorduri cu zona de terasă a râului Ialomița sau cu zonele depresionare create de rețeaua hidrografică din zona (râul Provița), se realizează prin pante abrupte uneori afectate de prăbușiri sau alunecări de teren.

Altitudinea maximă la nivelul comunei este de aproximativ 315 m în zona Poiana Lungă, în extremitatea nord-vestică a teritoriului administrativ. Aceasta zonă corespunde Pintenului Măgurii, caracterizându-se printr-un relief vălurit și intens fragmentat de văi torențiale scurte tributare râului Provița: Valea Cioconesa, Valea Staura și Valea Seacă. Cea mai mare parte a teritoriului administrativ este situată în Câmpia Ploieștilor și se caracterizează printr-un relief uniform, cu o înclinare ușoară spre SE, sens în care cotele scad de la 247 m în nord la 210 m în sud.

Hidrografia:

Din punct de vedere hidrografic teritoriul comunei Dărmănești aparține bazinului hidrografic al râului Ialomița, prin afluentul sau de ordinul II, râul Provița. Bazinul hidrografic Ialomița are o suprafață de recepție de 10350 km² și o lungime de 417 km, pe parcursul căreia străbate toate formele principale de relief: munți, dealuri și câmpie. Râul Ialomița izvorăște din munții Bucegi, de sub Vf. Omu și se varsă în Dunăre în amonte de localitatea Giurgeni.

În regiunea de munte, cursul râului Ialomița este orientat nord-sud, apele sale curgând printr-o vale de tip glacial cu profil în forma de V și chei săpate adânc în stânca (Cheile Tătarului, Zănoagei și Rozei). Pe măsura ce coboară în zona subcarpatică, albia râului se lărgeste, iar după intrarea în zona de câmpie, în apropiere de Târgoviște, apele se scurg uneori prin mai multe baraje.

Râul Prahova este cel mai mare colector al apelor din județul Prahova. Cu o lungime de 193 km, râul Prahova izvorăște din Pasul Predealului (1032 m), situat în județul Brașov, și pătrunde pe teritoriul județului Prahova la numai 6 km de la obârșie. În amonte de confluența cu râul Cricovul Sărat, Prahova are o suprafață de bazin de 3046 km² și o pantă de la izvor de 6.2 ‰.

Principalii afluenți ai râului Prahova sunt pe partea stângă: Azuga (S = 87 km², L = 22 km), Doftana (S = 408 km², L = 47 km), Teleajenul (S = 1644 km², L = 113 km) și Cricovul Sărat (S = 629 km², L = 81 km).

Debitele medii multianuale ale râului Prahova cresc de la 2.80 m³/s amonte de confluența cu Valea Cerbului, la 8.50 m³/s amonte de confluența cu Doftana, la 13.80 m³/s amonte de confluența cu Teleajenul, ajungând la 27 m³/s înainte de confluența cu Ialomița.

Râul Prahova nu străbate teritoriul administrativ al comunei Dărmănești, însă cea mai mare parte a acestuia, situată la est de pârâul Provița, reprezintă terasa superioară a râului Prahova. Acest nivel corespunde cu nivelul de terasă de pe partea dreaptă a râului Prahova dezvoltat în zona orașului Câmpina.

Cricovul Dulce izvorăște de sub culmile Măgura și Sultanu, de la o altitudine de 770 m și se varsă în Ialomița la o altitudine de 123 m. Acest râu are un bazin foarte ramificat în bazinul superior formându-se prin confluența pâraielor Valea Clocani, Valea Bradului și Valea Sultanului.

Bazinul hidrografic Cricovul Dulce ocupă o suprafață de 557 km², repartizată pe două unități de relief: Subcarpați (65%) și câmpie (35%), fapt ce îi conferă acestuia un caracter de tranziție și de complexitate în același timp.

Cursul superior se dezvoltă pe o direcție nord - sud până la Colibași, sub forma de vale transversală, cu numeroase rupturi de pantă care-i conferă un caracter torențial. Ulterior valea se lărgeste, pantă devenind mică. De la I. L. Caragiale până la confluența cu Provița și mai departe spre est se poate spune că râul Cricovul Dulce a intrat în câmpie.

Principala artera hidrografica care străbate teritoriul comunei este pâraul Provița, ce se găsește în partea de vest. Pâraul Provița are în total 49 km lungime și o suprafața a bazinului de recepție de 218km².

Provița izvorăște de sub Plaiul Talea prin două pâraie, Valea Ocina și Valea Târsei. Ele confesează la nord de localitatea Secaturi unde râul ia direcția NV - SE. Până la Măgureni se apropie de Prahova la mai puțin de 5 km, în dreptul localității Măgureni - Lunca Prahovei, iar apoi se îndreaptă spre SV departându-se de Prahova.

Pe cursul superior, Provița are dezvoltare liniară cu torenți pe ambii versanți (bazin simetric). În cursul inferior, la sud de Drăgăneasa, bazinul hidrografic al Proviței devine asimetric, cu torenți pe dreapta.

Debitul pâraului Provița prezintă evidente aspecte subcarpatice, având variații mari de la anotimp la anotimp. Debitul mediu este de 2.4 m³/s, dar în verile cu temperaturi extreme, acesta scade până la dispariție.

Pe teritoriul comunei Dărmănești, pâraul Provița prezintă un curs orientat inițial NE - SV, reprezentând limita dintre Pintenul Măgureii și Câmpia Ploieștilor. În dreptul localității I. L. Caragiale, cursul devine puternic meandrat, schimbându-și direcția către SE, apoi către sud până la confluența cu Cricovul Dulce, la vest de Vlădeni.

Cursurile de apă temporare, cu caracter torențial, colectate de pe versanți, aduc un nivel important de debite doar în perioadele cu precipitații maxime.

Acestea fragmentează Pintenul Măgureii, având un curs orientat NV - SE: Valea Cioconesa, Valea Staura și Valea Seaca.

Geologia:

Din punct de vedere geo-tectonic, comuna Dărmănești aparține părții interne a avant-fosei carpatice, zona cutelor diapire, și se caracterizează în adâncime prin formațiuni miopliocene cutate, acoperite cu depozite cuaternare.

Fundamental avanfosa este mixt, reprezentat prin unități carpatice și unități de vorland. În avanfosa s-au acumulat depozite cu caracter molasic ca stadiu final al evoluției sistemului cutat carpatic. Sursa de alimentare a constituit-o materialul din aria carpatică (în ridicare) și din unitățile de vorland.

Un prim ciclu de evoluție, în care s-a acumulat molasa inferioară, s-a desfășurat pe intervalul Miocen inferior - Sarmalian inferior. În Badenianul superior, prin mișcări stivice târzii, avanfosa se extinde, cuprinzând și marginea vorlandului, ca arie subsidență în care se acumulează molasa inferioară. Odată cu aceste mișcări are loc avansarea zonei flisului peste depozitele de avanfosa. Datorită paroxismului moldavic, molasa a încălecat peste vorland și s-a încheiat prima etapă de evoluție a avanfosei. În al doilea ciclu de evoluție, la Curbura și spre sud, sedimentarea s-a reluat și a continuat până în Pliocen.

S-a format o molasa superioară, care a acoperit transgresiv formațiuni mai vechi. La exteriorul zonei s-au acumulat noi depozite pe intervalul Sarmatian - Pliocen (molasa superioară sau molasa sarmato-pliocenă). Începând cu partea superioară a Romanianului, la Curbura și la vest de Prahova, s-au acumulat depozite molasice cu caracter continental, reprezentate prin ceea ce se cunoaște în literatura de specialitate ca "Strate de Căndesti". Aceste formațiuni au fost afectate de ultimele mișcări de cutare din Cuaternar.

Pliocenul este reprezentat prin următoarele etaje: Meoțian, Pontian, Dacian, Levantin. Depozitele pliocene sunt dispuse discordant peste depozitele miocene care apar către nordul regiunii. Meoțianul și Pontianul nu apar la zi în zona cercetată, ele fiind întâlnite numai în sondajele petrolifere care le-au și străbătut.

Meoțianul (m) este format în general din două orizonturi:

- orizontul inferior alcătuit din marne și gresii caracterizat printr-o faună salmastră;
- orizontul superior reprezentat prin marne, gresii și nisipuri și uneori chiar și conglomerate.

Nisipurile și gresiile conțin hidrocarburi gazoase și lichide care fac obiectul exploatărilor petrolifere din regiune.

Ponțianul (p), concordant peste Meoțian, este alcătuit dintr-un complex de strate care începe cu marne și argile cenușii, urmate de marne nisipoase și nisipuri cenușii, acestea din urmă devenind predominante la partea superioară a etajului. Grosimea depozitelor ponțiene este cuprinsă între 500 și 700m.

Dacianul (dc) este constituit din nisipuri, marne, argile cu cărbuni și pietrișuri. În anumite sectoare, depozitele daciene comportă mai multe complexe productive petrolifere, respectiv zăcămintele de cărbuni. Dacianul are o grosime de aproximativ 400 m. La est de Valea Proviței formațiunile daciene, în cea mai mare parte erodate, se întâlnesc sub depozitele de terasă ale acestei văi, aprofundându-se periclinal.

Romanianul (lv) este reprezentat în cea mai mare parte prin argile albastre, argile cenușii sau pestrițe cu specii de *Helix* și *Planorbis*. Ele sunt cunoscute în literatura de specialitate sub denumirea de „strate cu *Helix*”.

Din forajele numeroase executate în zonele petrolifere, s-a constatat că în baza Romanianului se găsesc și orizonturi nisipoase în care s-au păstrat uneori acumulări de petrol.

Cuaternarul este reprezentat prin următoarele etaje: Pleistocenul inferior, Pleistocenul mediu - Pleistocenul superior, Pleistocenul superior nivel mediu și Holocenul superior.

Pleistocenul inferior (qp₁) apare la zi pe malul drept al pârâului Provița, în partea de nord-vest a comunei, și se dezvoltă în faciesul stratelor de Căndești, fiind constituit din pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri cu intercalații de argile.

Pleistocenul mediu - Pleistocenul superior (qp₂ — qp₃) se dispune peste Stratele de Căndești, pe platoul ce formează Pintenul Măgurii. Este alcătuit din argile nisipoase roșii de tip loessoid care la partea superioară trec la depozite loessoide prăfoase gălbui. Grosimea lor variază între 5 și 20m.

Pleistocenul superior nivel mediu (qp₂ - qp₃) ocupă cea mai mare suprafață la nivelul teritoriului administrativ al comunei, fiind reprezentat prin depozitele aluvionare aparținând terasei superioare a râului Prahova. În bazinul Prahovei a fost descrisă ca „terasă Câmpina”.

Aluviunile terasei superioare împreună cu depozitele loessoide din acoperiș au o grosime cuprinsă între 10 și 25m. Aceste depozite sunt considerate ca reprezentând partea mijlocie a Pleistocenului superior.

Holocenul superior (qh₂) este reprezentat prin pietrișurile, nisipurile și argilele ce aparțin vesului aluvial al pârâului Provița.

Din punct de vedere tectonic, la nord de teritoriul comunei Dărmănești, (zona cutelor diapire), depozitele pliocene sunt implicate într-o structură cu anticlinale relativ înguste, separate prin sinclinale largi. Anticlinalele au sămburele constituit din masive de sare care străpung depozitele pliocene pe alocuri până la suprafața sau aproape de suprafața (anticlinale diapire).

Principalul anticlinal diapir se urmărește începând de la Țintea, prin Băicoi, Florești și Moreni, apoi, cu mici decalări în relief, prin Gorgoța și Aninoasa, fiind dublat la sud, pe ultima porțiune, de anticlinalul Gura Ociței - Răzvad. Flancurile anticlinalului prezintă înclinări către nord, respectiv către sud cu valori de 15 - 35°.

La sud de anticlinalul Țintea - Moreni, zona anticlinală următoare cuprinde cinci anticlinale, relativ scurte și dispuse în relief: Aricești, cu largă bolta de sare care ridică dar nu străpunge depozitele pliocene din acoperiș, Mărgineni, Bucșani, cu structură similară anticlinalului Aricești, dar faliat în partea axială, Brătești și Suta Seacă.

Zona anticlinala cea mai meridionala din acest teritoriu cuprinde trei anticlinale, mai lungi decât precedentele si dispuse si ele in releu: Mănești, Gheboia si Brătești - Perișani.

Hidrogeologia:

Din punct de vedere hidrogeologic, au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- sistemul acvifer freatic, cantonat in strățele poros permeabile ale Pleistocenului superior (depozitele aluvionare ale terasei superioare) si Holocenului superior (nisipurile si pietrișurile șesului aluvial). Acesta este alimentat din infiltrațiile apelor meteorice si aportul de ape de adâncime provenite din zona înalta. Adâncimea acviferului se afla la 1 - 3 m in albia majora a pârâului Provița si la peste 12 m pe terasa superioara.
- complexul acvifer sub presiune, cantonat in formațiunile poros permeabile ale Romanianului si Pleistocenului inferior (pietrișuri si nisipuri ce alcătuiesc Strățele de Căndești).

Clima:

Din punct de vedere al sectoarelor de clima, comuna Dărmănești se caracterizează printr-un climat temperat cu caracter continental mai pronunțat. Regimul climatic este influențat de poziția geografica între sectorul montan si cel de câmpie, precum si de circulația maselor de aer. Iernile nu sunt foarte reci, bogate in precipitații, iar verile sunt calde, cu precipitații moderate.

Temperatura medie anuala este cuprinsa între 9 - 10°C, cu o temperatura medie a lunii iulie de 20°C si o temperatura medie a lunii ianuarie de -1.8°C.

Numărul zilelor tropicale variaza între 25 - 30 pe an, iar numărul zilelor de iarna in jur de 30 pe an.

Temperatura maxima absoluta înregistrata la Târgoviște a fost de 40.4°C. In august 1946, urmata de 39.1°C in anul 2000. Minima absoluta s-a înregistrat in ianuarie 2004 si a fost de -25.8°C.

Înghițul la sol poate sa apară de regula după data de 21 octombrie, iar cel mai târziu primavara poate persista până in a 3 - a decada a lunii aprilie.

Numărul mediu de zile cu înghiț este 111 la Târgoviște.

Adâncimea maxima de înghiț este $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).

Regimul precipitațiilor este de asemenea influențat de condițiile fizico - geografice specifice zonei de tranziție de la dealurile subcarpatice la câmpie.

Astfel, cantitatea anuala de precipitații mediata pentru intervalul 1976 - 1996 este de 627 mm pentru zona de câmpie înalta si 675 mm pentru zona subcarpatice. Regimul cantităților anuale de precipitații in ultimii ani pune in evidenta o scădere accentuata a valorilor acestora fata de suma multianuala. În cursul unui an normal pluviometric, cele mai multe precipitații se produc in perioada calda a anului (350 - 400 mm), reprezentând un procent de 65 - 70%, restul aparținând sezonului rece.

Frecventa si viteza vântului depind de circulația generala a maselor de aer si de condițiile locale de relief. Culoarul larg al Văii Prahovei joaca un rol foarte important, întrucât el canalizează masele de aer. Din aceasta cauza, in zona de deal se înregistrează adesea valori ridicate ale vitezei vântului, asemănătoare cu cele din bazinul superior al Prahovei.

Pentru zona de câmpie se remarca influenta predominanta a vântului de NV, V, NE si E, iar pentru zona de deal direcția predominanta a vântului este din NV si N. Vântul din NE mai in toate anotimpurile produce scăderi bruște de temperatura.

La Târgoviște vânturile de NV au o frecventa de 19.2%, urmează cele de V (9.8%), NE (8.6%) si E (7.5%). Calmul atmosferic înregistrează 36.7%.

Viteza medie anuală a vântului este 2.2 m/s.

La Câmpina, cea mai mare frecvență o au vânturile de NV (13.1%) și N (8.9%). Calm atmosferic înregistrează 49%, iar viteza medie a vântului este de 2.5 m/s.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, indicativ CR - 1 - 1 - 4 / 2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4 \text{ kPa}$ având IMR = 50 ani.

Numărul mediu anual al zilelor cu ninsoare ajunge să varieze între 25 - 35 în funcție de altitudine, crescând pe măsura apropierii de zona subcarpatică.

Sub altitudinea de 500 m primele zile cu ninsoare sunt în luna noiembrie, iar ultimele în aprilie.

Primul strat de zăpadă se așterne în luna noiembrie (1 cm) și crește lunar până în februarie (16 cm). De la această dată, grosimea stratului de zăpadă scade lunar și dispare în aprilie. În câmpia înaltă, primul strat de zăpadă se depune în decada a treia a lunii noiembrie și atinge grosimea maximă în luna ianuarie (6 cm). Frecvent, stratul de zăpadă este prezent și în martie cu o grosime medie de 2 cm, după care dispare în decada a doua a lunii. Stratul de zăpadă variază în medie între 1 și 16 cm în zona subcarpatică, respectiv între 1 și 6 cm pentru înălțimi cuprinse între 200 - 400 m.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR - 1 - 1 - 3 / 2012, rezultă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN} / \text{m}^2$.

2.4 Relații în teritoriu. Optimizarea relațiilor în teritoriu

În cadrul teritoriului administrativ al comunei Dărmănești sunt cuprinse satele Dărmănești (reședința de comună) și Mărginenii de Sus, situate pe malul drept al râului Provița.

Comuna Dărmănești se învecinează cu:

- la nord, comuna Filipeștii de Târg;
- la est, comuna Filipeștii de Târg;
- la sud, comuna Vlădeni;
- la vest, comuna I.L. Caragiale;

Relațiile cu localitățile învecinate se fac prin următoarele cai de comunicație rutieră:

- DN 72 Târgoviște - Ploiești străbate comuna pe direcția V - E, asigurând accesul direct în satul Dărmănești;
- DJ 720D pornește din DN 72 pe teritoriul satului Dărmănești realizând legătura spre nord-vest cu satul Mărginenii de Sus;
- DC 24 se desprinde din DN 72 după traversarea râului Provița și asigură accesul în satul Mărginenii de Sus unde se termină în DJ 720D;
- DC 25 pornește din DN 72, asigură legătura cu halta Zălhanău, formează limita administrativă cu comuna Vlădeni și asigură accesul în satul Brătășanca (județul Prahova), terminându-se în apropiere de DJ 101A;
- DC 25A pornește din DN 72 și asigură spre sud accesul în comuna Vlădeni;
- Alte drumuri sătești;

Conform PATN, secțiunea rețele de transport si conform studiilor preliminare PATJ, DN72 este propus ca si drum expres (4 benzi, pe relația Târgoviște - Ploiești).

Traficul feroviar este asigurat de CF Târgoviște - Ploiești, cele mai apropiate stații fiind halta Zalhanaua, situata la o distanta de aproximativ 2 km, respectiv gara Ion Luca Caragiale, situata la o distanta de 4 km.

Ca si optimizare a relațiilor in teritoriu se propune:

- modernizarea drumurilor satești prin pietruire sau asfaltare **(8,4 km)**;
- înființarea de drumuri noi de legătura explicitate in partea desenata;
- instituirea zonelor de protecție si siguranța pentru drumurile existente astfel încât sa permită o modernizare ulterioară;
- înființare unui pod de legătura peste pâraul Provița, in satul Mărginenii de Sus;
- reorganizarea pofilelor stradale pentru drumurile existente astfel încât sa cuprindă spatii verzi, piste de bicicleta si trotuare corespunzătoare pentru categoria drumului;
- Amenajarea corespunzătoare a intersecțiilor la nivel cu calea ferată, in satul Dărmănești;

Instituirea zonelor de protecție pentru drumuri:

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranța si zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrări de arta.

Zona de protecție:

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranța, necesare protecției si dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranța a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuii sau plantații care sa provoace înzăpezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafața;
- d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduriți adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului;

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranța si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului.	50	22	20	18

Zonele de siguranță:

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defileu) cu înălțimea mai mare de 30 m se considera la partea superioară a taluzului versantului;

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13m** pentru drumurile naționale, **12m** pentru drumurile județene, și de minimum **10m** pentru drumurile comunale.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, ai drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Prin construcții care generează trafic suplimentar, se au în vedere, unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. precedent, se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

Instituirea zonelor de protecție pentru cai ferate:

Prin lege (v. OG 12/1998, art. 29 al.(4)) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice **care cuprinde terenurile limitrofe**, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m** de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (v. OG 12/1998, art. 30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitare de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se **permite**:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al.(5) și OMT 158/1996, anexa 1);
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de translatare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al.(7));
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimonial Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și ai Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al.: 8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, C.F.R, S.A, are în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998. art. 31 și 32):

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia. în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

În zona de protecție a caii ferate se vor evita amplasarea următoarelor obiective:

- depozite de deșeuri metalice (fier vechi, gropi de gunoi menajer);
- stații de epurare, gropi adânci ce acumulează ape meteorice;

- incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie poluare;

Se va tine cont de imaginea prezentata către zona caii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

2.5 Activități economice. Dezvoltarea activităților economice.

Economie locala³:

Funcția economica agricola se materializează in comuna prin producția agricola vegetala si producția animaliera, in condițiile unei dezvoltări reduse a prelucrării primare a acestor produse, acestea fiind destinate majoritar pentru satisfacerea autoconsumului populației locale, si mai puțin pentru valorificări pe piața libera.

Lipsa unei agrotehnici avansate din gospodăriile țărănești, practicate pe loturi mici de teren, constituie impedimente privind ridicarea producției agricole si animaliere din cadrul comunei.

De asemenea, vor trebui soluționate greutățile pe care le întâmpina populația in valorificarea pe piața libera a produselor agricole in principalele centre de desfacere din zona, situate la distante apreciable de comuna Dărmănești.

Mica industrie este reprezentata in comuna de către societăți comerciale care desfășoară activități cu ar fi zootehnie, agricultura, comercializarea si exploatarea lemnului, materiale de construcții, asistenta medicala, comercianți precum si asociații agricole.

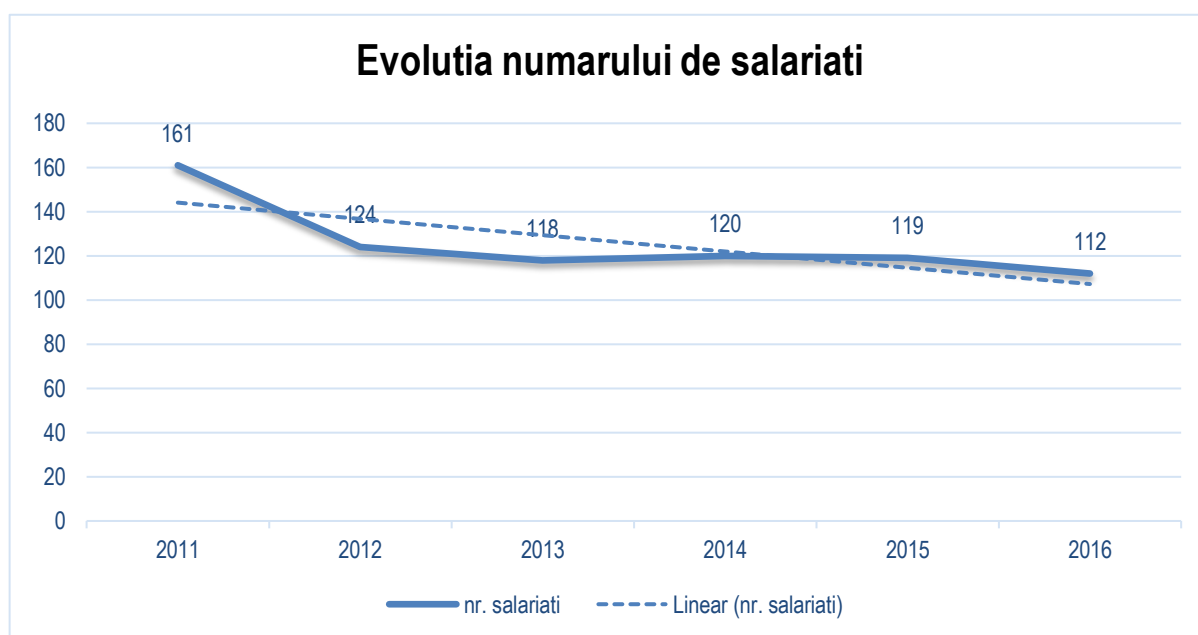
Denumire	Domeniu de activitate	Nr. angajați	Nume administrator
SC DARMODAN SRL	Producție/Comerț	17	Popescu Elena Camelia
SC MC BAUCHEMIE SRL	Producție	21	
SC PROECO SRL	Agricultura/Prestări servicii	10	Gheboianu Marius
SC RALDAN SRL	Comerț	5	Ionascu Dan
SC MADIRI COM SRL	Comerț	6	Serban Marius

Evoluția numărului de salariați⁴:

An	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nr. Salariați	161	124	118	120	119	112

³ Sursa : Planul de Dezvoltare Locala 2015 – 2020, Localitatea Darmanesti, jud. Dambovita.

⁴ Sursa: statistici.insse.ro



Din tabelul de mai sus se poate observa că numărul mediu de salariați a scăzut în anul 2011, față de anul 2012, cu 22%. Din anul 2013, numărul mediu de salariați se stabilizează și are o caracteristică ușor descendentă.

AGRICULTURA⁵:

Condițiile geografice și climatice deosebit de favorabile ale zonei au determinat locuitorii să practice o serie de activități predominant agricole cum ar fi: cultivarea plantelor și creșterea animalelor.

Comuna Dărmănești dispune de următorul potențial:

Categoria	Suprafața (ha)
Arabil	2002
Pășune	226
Pădure	443
Vii	2
SUPRAFAȚA TOTALĂ	3009

Suprafața teritorial administrativă a comunei Dărmănești este împărțită în următoarele suprafețe agricole: **74,90% arabil, 16,57% păduri, 8,45% pășuni.**

⁵ Sursa: Planul de Dezvoltare Locală 2015 – 2020, Localitatea Darmanesti, jud. Dambovita.

Dezvoltarea economiei locale:

Pentru dezvoltarea economica a localității se propun:

- Introducerea de teren in intravilan (**163 ha**) in vederea construirii unui centru de dezvoltare industrială in partea de est a localității, de o parte si de alta a DN72 in stricta legătura cu Municipiul Ploiești; Acesta zona va fi gândita cu toate dotările necesare pentru o funcționare corectă din punct de vedere urbanistic (trama stradala, drumuri colectoare, spatii tehnico – edilitare);
- Introducerea de teren in intravilan pentru dezvoltarea zonei industriale (platformei logistice existente) din partea de sud a satului Dărmănești (**26 ha**);
- Înființare unui pod peste pârâul Provița, in partea de vest a satului Mărginenii de Sus;
- Extinderea infrastructurii edilitare si înființarea stației de epurare din Mărginenii de Sus;
- Introducerea in intravilan pentru sectorul serviciilor in zona ce face legătura dintre satele Dărmănești, si Mărginenii de Sus;
- Crearea unui cadru de reglementari precis si ușor de aplicat astfel încât autorizațiile de construcție sa se poată obține repede astfel favorizând dezvoltarea in domeniul construcțiilor;

Pentru dezvoltarea turistica a comunei se propun:

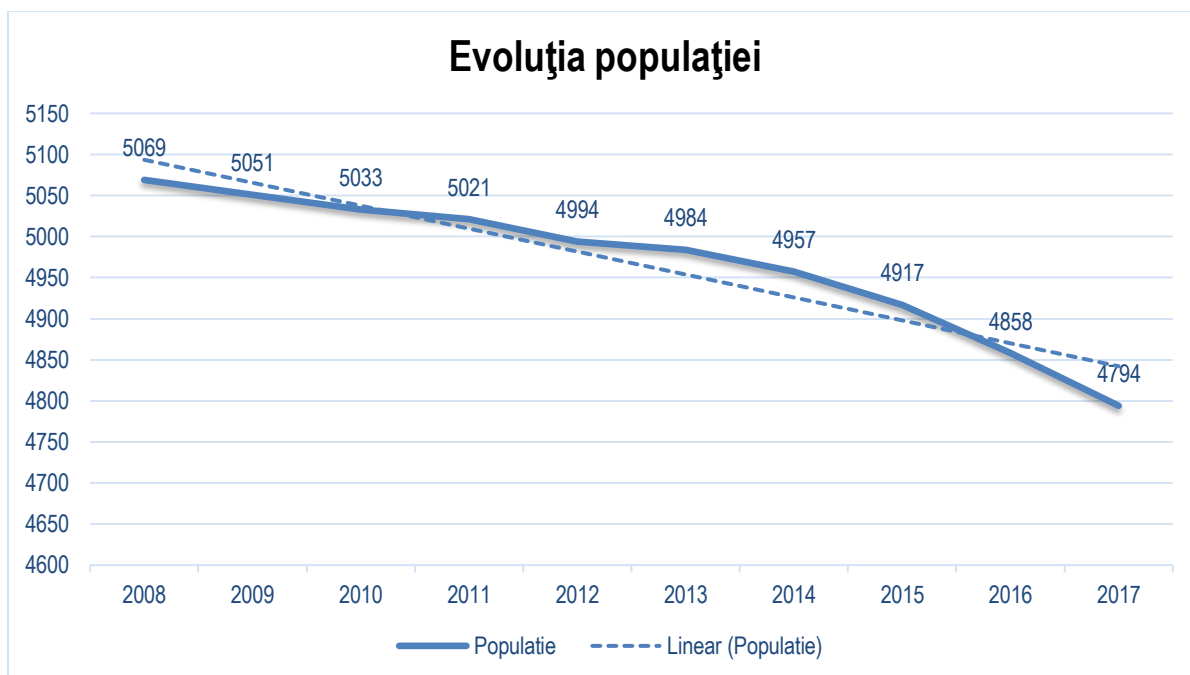
- Instituirea zonelor de protecție ale monumentelor istorice - obiective turistice principale pentru comuna;
- Înființarea de piste de bicicleta;
- Înființarea de spatii verzi si parcuri comunale in ambele sate;
- Amenajarea de trasee pietonale pentru valorificarea peisagistica a pârâului Provița si a Pădurii din partea de nord-vest;

2.6 Populația, elemente demografice si sociale. Evoluția populației

Evoluție populației după 2008⁶:

An	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Populație comuna	5069	5051	5033	5021	4994	4984	4957	4917	4858	4794

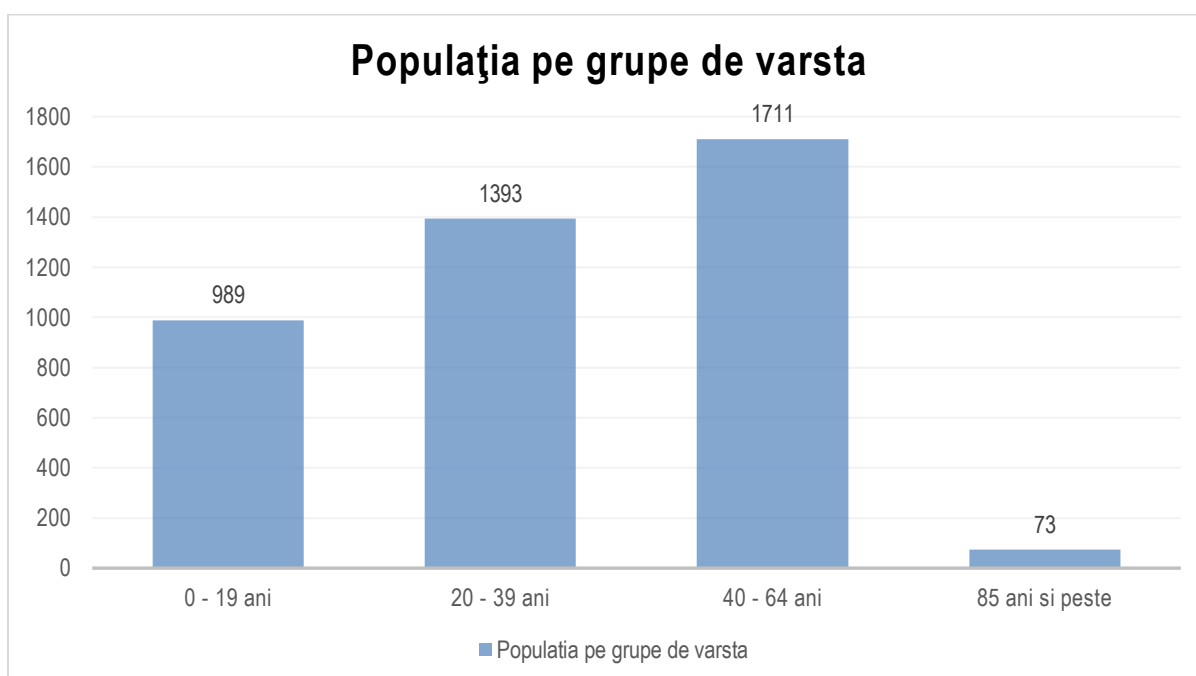
⁶ Sursa: statistici.insse.ro



Din graficul de mai sus observăm o scădere constantă a populației după anul 2008.

Structura populației pe principalele grupe de vârstă în anul 2017:

Grupe de vârstă	0 – 19 ani	20 – 39 ani	40 – 64 ani	65 – 84 ani	85 ani și peste
Populație	989	1393	1711	628	73



⁷ Sursa: statistici.insse.ro

Numărul gospodăriilor înregistrate este de 1944, iar numărul locuințelor construite în perioada 2013 – 2015 este de 32.

Prin încurajarea dezvoltării zonelor economice se va încuraja inversarea trendului descendent al salariaților din comuna.

2.7 Organizarea circulației

Comuna Dărmănești este străbătută de următoarele cai de comunicație rutiera:

- DN 72 - Târgoviște + Ploiești;
- DJ 720D - ce face legătura între satele Dărmănești și Mărginenii de Sus;
- DC 24 - ce face legătura între DN 72 și satul Mărginenii de Sus;
- DC 25 – asigură legătura cu halta Zalhanaua și comuna Vlădeni;
- DC 25 A – asigură legătura cu comuna Vlădeni;
- Alte drumuri satești;

Traficul feroviar este asigurat de CF Târgovețe - Ploiești, cele mai apropiate stații fiind halta Zalhanaua, situată la o distanță de aproximativ 2 km, respectiv gara Ion Luca Caragiale, situată la o distanță de 4 km.

Ca și disfuncționalități observăm drumurile satești nemodernizate însumând o lungime de 8,4km.

Se propune înființarea de piste de bicicletă conform planșei de Reglementari Urbanistice.

Pentru zonele destructurate din intravilan se propun trasee pentru înființarea de drumuri noi (aceste vor fi delimitate în cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale).

Se propune instituirea zonelor de protecție și siguranță pentru drumurile existente astfel încât să permită o modernizare ulterioară;

Înființarea unui pod de legătura peste pârâul Provița, în satul Mărginenii de Sus reprezintă o necesitate pentru dezvoltarea circulațiilor în satul Dărmănești;

Se observă necesitatea reorganizării profilelor stradale pentru drumurile existente astfel încât să cuprindă spații verzi, piste de bicicletă și trotuare corespunzătoare pentru categoria drumului;

Se propune amenajarea corespunzătoare a intersecțiilor la nivel cu calea ferată, în satul Dărmănești;

2.8 Intravilan existent, zone funcționale, bilanț teritorial

Suprafața comunei este de **2 841,28 ha** din care suprafața intravilanului existent ocupa **366,17 ha** repartizată astfel:

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA PENTRU SITUATIA EXISTENTA	Categorii de folosință										
	Agricol(ha)				Neagricol(ha)					Total(ha)	
	Arabil	Pășuni - fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Drumuri / Cai ferate	Curti-constructii	Neprod.		
Intravilan	0	0	0	0	0	0,45	35,53	299,43	0	335,41	
Extravilan	1717,17	220,78	0	7,84	433,94	10,22	61,58	0	54,34	2505,87	
Total	1717,17	220,78	0	7,84	433,94	10,67	97,11	299,43	54,34	2841,28	
% din total	68.48%				31.52%					100.00%	

Centralizatorul suprafețelor pe intravilanul existent:

BILANT TERITORIAL EXISTENT COMUNA DARMANESTI	Suprafața (ha)			Procent (%) din total intravilan
	Sat Darmanesti	Sat Marginenii de Sus	Total	
ZONA FUNCTIONALE				
ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE INDIVIDUALE	202,04	59,6	261,64	78,01%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	8,51	1,23	9,74	2,90%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	10,54	0	10,54	3,14%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	12,94	0,3	13,24	3,95%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1,89	0,08	1,97	0,59%
ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE	0,65	0,19	0,84	0,25%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	1,14	0,32	1,46	0,44%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	25,36	7,81	33,17	9,89%
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	2,36	0	2,36	0,70%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA, CANALA, HELESTEE)	0,34	0,11	0,45	0,13%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:				
ARABIL	0	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0	0,00%

LIVEZI		0	0	0,00%
PADURI	0	0	0	0,00%
VII	0	0	0	0,00%
TERENURI NEPRODUCTIVE	0	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	265,77	69,64	335,41	100,00%

Analizând tabelele de mai sus, observăm o pondere mare a terenurilor destinate zonelor rezidențiale în intravilan, și o pondere mică destinată activităților economice. Spațiile verzi ocupă o pondere mică pentru a îndeplini dezideratul de 20 mp pe cap de locuitor și 5 mp pe cap de locuitor pentru spații verzi publice.

2.9 Intravilan propus, zone funcționale, bilanț teritorial

Bilanțul teritorial al terenurilor pentru pe teritoriul administrativ, pe situația propusă:

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA PENTRU SITUAȚIA PROPUȘA	Categorii de folosința									
	Agricol(ha)				Neagricol(ha)					Total(ha)
	Arabil	Pășuni - fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Drumuri / Cai ferate	Curti-constructii	Neprod.	
Intravilan	0	0	0	0	0	0,66	46,34	534,88	0	581,88
Extravilan	1481,87	220,78	0	7,6	433,94	10,01	50,86	0	54,34	2259,4
Total	1481,87	220,78	0	7,6	433,94	10,67	97,2	534,88	54,34	2841,28
% din total	60.19%				39.81%					100.00%

Bilanțul teritorial al terenurilor din intravilan pentru situația propusă:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ COMUNA DARMANESTI	Existent		Propus		Modificări ale suprafețelor	
ZONE FUNCȚIONALE	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Diferențe de suprafață (ha)	% din intravilanul existent

ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE INDIVIDUALE	261,64	78,01%	299,09	51,40%	37,45	11,17%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	9,74	2,90%	22,65	3,89%	12,91	3,85%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	10,54	3,14%	192,08	33,01%	181,54	54,12%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	13,24	3,95%	13,86	2,38%	0,62	0,18%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1,97	0,59%	4,85	0,83%	2,88	0,86%
ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE	0,84	0,25%	0,89	0,15%	0,05	0,01%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	1,46	0,44%	1,46	0,25%	0	0,00%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	33,17	9,89%	43,98	7,56%	10,81	3,22%
CAI DE COMUNICATIE FERVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	2,36	0,70%	2,36	0,41%	0	0,00%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA, CANALA, HELESTEE)	0,45	0,13%	0,66	0,11%	0,21	0,06%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:						
ARABIL	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
PASUNI	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
LIVEZI	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
PADURI	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
VII	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
TERENURI NEPRODUCTIVE	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	335,41	100,00%	581,88	100,00%	246,47	73,48%

Ca si operatiuni de modificare a intravilanului enumeram propunerile făcute in urma consultării populației si a strategiei trasate împreuna cu administrația locala:

- Introducerea de teren in intravilan **(163 ha)** in vederea construirii unui centru de dezvoltare industriala in partea de est a localității, de o parte si de alta a DN72 in stricta legătura cu Municipiul Ploiești; Acesta zona va fi gândita cu toate dotările necesare pentru o funcționare corecta din punct de vedere urbanistic (trama stradala, drumuri colectoare, spatii tehnico - edilitare);
- Introducerea de teren in intravilan pentru dezvoltarea zonei industriale (platformei logistice existente) din partea de sud a satului Dărmănești **(26 ha)**;
- Introducerea in intravilan pentru sectorul serviciilor in zona ce face legătura dintre satele Dărmănești, si Mărginenii de Sus **(8,4 ha)**;
- Introducerea in intravilan a terenurilor adiacente DC24, pentru sectorul de locuințe, in urma cererilor adresate de către cetățeni **(17,3 ha) - adâncime teren 50m**;
- Introducerea in intravilan a terenurilor adiacente DJ 720D, **(11,55ha)** in baza solicitărilor cetățenilor - **adâncime teren 50m**;

- Introducerea de intravilan in vederea construirii de locuințe, de a lungul drumurilor de exploatare din satul Mărginenii de Sus, in urma solicitărilor pentru cereri de Autorizație de Construire (11,97 ha) - **adâncime teren 50m;**

- Instituirea de zone pentru spatii verzi in cadrul insulelor parcelare de locuințe;
- Reconfigurarea întregului intravilan astfel încât sa reflecte situația cadastrală din teren;
- Instituirea zonelor centrale;

Ca si elemente de bilanț, pentru situația propusa a noului intravilan, observam următoarele modificări semnificative:

- Zona industrială crește cu 54,12%, pentru instituirea centrului de dezvoltare economică, in partea de est, in strânsă legătură cu orașul Pitești;
- Crește ponderea zonei rezidențiale, (creștere de 11% a zonei rezidențiale, justificata prin numărul de cereri de dezvoltare pentru locuințe individuale)
- Crește cu 3,85% zona pentru instituții si servicii, reflectând atât zonele centrale ale satelor dar si zona de dezvoltare in sectorul serviciilor din satul Dărmănești;
- **Zona spatiilor verzi crește cu 0,86%, rezultând circa 100mp pe cap de locuitor;**

2.10 Zone cu riscuri naturale, masuri in zonele cu riscuri naturale

Risc seismic⁸:

Din punct de vedere seismic, comuna Dărmănești se încadrează in zona de macro seismicitate $I = 8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93.

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100 / 1 - 2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului, $a_g = 0.35g$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani si perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1.00$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc in epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) si a celor din Făgăraș.

Cutremurele făgărășene, tipic polikinetice, au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată.

Risc de inundabilitate⁸:

Pe teritoriul comunei Dărmănești fenomenele de inundabilitate se manifesta doar in cuprinsul albiei majore a rețelei hidrografice din zona.

In zonele depresionare si cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește.

In perioadele cu precipitații abundente si viituri se produce eroziunea talvegului rețelei hidrografice.

Un alt fenomen ce se produce la viituri este reprezentat de eroziunea malurilor, lucru ce duce la modificarea cursului râului si uneori la declanșarea fenomenelor de instabilitate.

⁸ Conform STUDIULUI HIDROGEOTEHNIC SI RISCURI NATURALE elaborat de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

Zonele inundabile reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice, includ și aceste posibile zone de eroziune.

Risc de instabilitate (prăbușiri de roci)⁹:

În cadrul teritoriului administrativ al comunei Dărmănești, fenomenele de instabilitate se manifesta pe zonele de versant. Aceștia au valori cuprinse între 5 și 90 grade, în zonele cu formațiuni geologice la zi (aflorimente).

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din „Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatarea construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

Baza de lucru este oferită de “LEGEA nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V - a - Zone de risc natural”.

Riscul geotehnic⁹:

A fost evaluat conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014.

Terenul de fundare:

Pe teritoriul comunei Dărmănești sunt identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare pentru zonele de versant cu panta mare și potențial de risc la fenomenele de instabilitate mediu - foarte mare, pentru pământurile constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare - contracție mare;
- teren mediu de fundare, pe zonele de la baza versanților cu panta de până la 15 grade și pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, cu indici de consistență în domeniul plastic consistent;
- teren bun de fundare, pe zonele depresionare create de rețeaua hidrografică și pe culmile deluroase, cu relief aproximativ plan și stabil, sau cu panta mică și depozite constituite din pietrișuri cu bolovaniș și nisip, pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, plastic vâtoase - tari, nisipuri îndesate;

Apa subterană:

Nivelul apei este situat la adâncimi variabile funcție de zonă și de precipitații, de aceea la executarea excavațiilor gropilor de fundare pot fi necesare epuizamente normale.

La încadrarea în categoria geotehnică pentru terenurile din comuna Dărmănești, s-au avut în vedere următoarele elemente:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune - dificile	2 - 6

⁹ Conform STUDIULUI HIDROGEOTEHNIC ȘI RISCURI NATURALE elaborat de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

Apa subterana	Lucrări cu / fără epuizmente normale	1 - 2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa - deosebită	2 - 5
Vecinătăți	Funcție de amplasament	1 - 4
Zona seismică	$a_g = 0,35$	3
TOTAL (puncte)		9 - 20

Conform punctajului rezultat din cumulara factorilor prezentați în tabelul de mai sus, intervalul de valori se situează între 9 - 20 puncte, iar funcție de amplasament și categoria de importanță a construcției riscul geotehnic este **redus - major**.

Condițiile de teren:

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014, anexa A, tabele A.1.1 și A.1.2, A.1.3 și STAS ISO 1243 – 88, clasificarea și identificarea pământurilor, pământurile din Comuna Dărmănești se încadrează astfel:

- complex argilos - prăfos - nisipos, plastic vârtos - tare, nisipuri îndesate sau depozite aluvionare cu stratificația cvasiorizontală și relieful zonei cu pante reduse - terenuri **bune** de fundare;
- complex argilos - prăfos - nisipos, plastic consistent, nisipuri cu îndesare medie cu stratificația cvasiorizontală și relieful zonei cu panta redusă - terenuri **medii** de fundare;
- depozite deliviale, argile active cu potențial de umflare - contracție mare - foarte mare, terenuri **dificile** de fundare.

Zonarea geotehnică:

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe teritoriul comunei Dărmănești, s-au conturat următoarele zone:

- **Zone improprii amplasării construcțiilor** reprezentate prin:
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor completată cu Legea 112/2006;
 - zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare prezente pe versanții cu panta mai mare de 25 grade din cadrul Pintelului Măgurii;
 - zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice, etc.)
- **Zone bune de construit cu amenajări speciale** reprezentate prin:
 - zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului zonele de versant cu panta de maxim 25 grade unde amenajările constau din realizarea de platforme și ziduri de sprijin;
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren redusă;
 - zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale, sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor;

- **Zone bune de construit fără amenajări speciale** ocupa cea mai mare parte din teritoriul comunei si sunt reprezentate printr-un relief plan si stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Recomandări:

- **Amenajarea terenului**, se va face de așa maniera încât sa asigure evacuarea rapida a apelor din precipitații către emisarii din zona.
- **Adâncimea de fundare** va fi cea impusa constructiv începând cu 0,9m, funcție de caracteristicile terenului de fundare.
- **Presiunea de calcul** pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilita la faza de proiect de execuție (P.E.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv in parte.

Riscul de eroziune¹⁰:

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizica sau chimica a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate si transportul lor sub acțiunea apei din precipitații si a vântului.

Eroziunea este un proces natural al cărui principali factori sunt: ploile, in special cele in aversa, morfologia terenului, conținutul redus de materie organice din sol si gradul de acoperire cu vegetație.

Pe teritoriul comunei Dărmănești fenomenele de eroziune se manifesta in perioadele cu precipitații abundente, când organismele torențiale transporta rocile dezagregate.

De asemenea acestea se manifesta pe terenurile agricole, vulnerabile la eroziunea eoliana in perioadele secetoase când terenul agricol este proaspăt arat.

Recomandări pentru administrația publica locala:

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Dărmănești sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite in conformitate cu:

Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074-2014.

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației in vigoare, pentru fiecare obiectiv in parte.

Pentru construcțiile încadrate in categoriile de importanta normala, deosebita si excepționala se va face verificarea de către un verficator Ar atestat.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale si antropice:

Zonele afectate de fenomene de inundabilitate:

Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apa impuse de Apele Române.

Zonele afectate de fenomene de instabilitate:

¹⁰ Conform STUDIULUI HIDROGEOTEHNIC SI RISCURI NATURALE elaborat de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate.

Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încercările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa lucrări de săpătura de anvergura pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpături;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează să se execute;

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele impropii de construit, se va avea în vedere împădurirea lor.

Risc antropic:

Teritoriul administrativ al comunei Dărmănești este afectat de prezenta unor echipamente tehnologice, sau obiective economice, pentru care se instituie zone de protecție și de siguranță specifice:

Liniile electrice aeriene, amplasate conform planului de reglementări urbanistice vor avea instituită zona de protecție și siguranță conform ordinului 4 ANRE / 2007 specificațiilor de mai jos:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- b) 7 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

Zonele de protecție pe baza normelor sanitare:

Aceste zone sunt valabile pentru anumite tipuri de obiective care prin natura activităților specifice, prezintă riscuri sanitare și produc disconfort pentru sănătatea populației (stații de epurare, cimitire, ferme zootehnice, alte obiective economice), sau diferite echipamente care necesită protecția față de potențialii factori poluanți sau perturbatori (surse și gospodării de ape potabile, stații de tratare și pompare apă potabilă, rezervoare de înmagazinare apă, conducte de aducțiune apă, conducte din rețelele distribuție apă).

Pentru toate obiectivele si echipamentele aparținând sistemului public sau privat, precum si pentru întreaga populație este obligatorie respectarea **"Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației"**, aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014**, respectiv a **"Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica"** aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

In acest context este necesara instituirea zonelor de protecție sanitara, in limitele minime legale, la obiectivele menționate, potrivit prescripțiilor tehnice specifice fiecărei activități sau echipament in parte, respectarea prevederilor si condiționărilor impuse in interiorul acestor zone de servitute.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale si antropice:

La amplasarea construcțiilor in apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la Electrica S.A.

La sistematizarea teritoriului se va tine cont de traseele de utilități si zonele de protecție ale diferitelor obiective din zona, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.

La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente (Electrica S.A, Apele Române).

2.11 Echipare edilitara. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apa:

Exista rețea de apa potabila in localitate, in proporție de 95%, urmarindu-se extinderea acesteia in perioada 2017 - 2020.

Gospodăria de apa împreuna cu puțurile de captare sunt amplasate in partea de vest a satului Dărmănești.

Canalizare:

Comuna beneficiază de rețea de canalizare, in proporție de 7%, urmarindu-se extinderea ei pe perioada 2017 – 2020. Stația de epurare existenta se afla in partea de sud – vest a satului Dărmănești, iar ce propusă va fi amplasata in partea de sud a satului Mărginenii de Sus, conform planșelor de Rețele Edilitare.

Alimentare cu energie electrica:

Gospodăriile, instituțiile si societățile comerciale sunt racordate in procent de 100% la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

Alimentarea cu energie electrica a comunei se face cu o rețea de distribuție de medie tensiune (LEA 20 KV), care vine din rețeaua de 110 KV.

In parte de est, comuna este străbătuta de Linia Electrica Aeriana de 100 KV, pentru care s-a instituit zona de protecție de 24 m.

Alimentare cu gaze naturale:

În prezent locuitorii comunei beneficiază de rețeaua de alimentare cu gaz metan în proporție de 80%. Consiliul local are în plan pentru perioada 2017 - 2020 extinderea acesteia până la acoperirea întregului necesar.

Comuna dispune de o stație de Reglare Măsurare în partea de nord a satului Mărginenii de Sus.

Energie termica:

Pentru satele Dărmănești și Mărginenii de Sus încălzirea spațiilor, prepararea apei calde menajere, precum și prepararea hranei se realizează cu ajutorul centralelor termice individuale pe gaz, dar și în mod direct cu sobe pe combustibil solid, iar hrana se prepară electric sau cu aragaze alimentate cu butelii de gaze sau din rețeaua de gaze.

Apa caldă menajeră este preparată în centrale murale pe combustibil gazos sau electric cu boilere sau instantanee electrice.

Telecomunicații:

Infrastructura de telecomunicații din comuna Dărmănești este bine dezvoltată.

În ultimii 5 ani domeniul telecomunicațiilor a cunoscut un ritm accelerat de dezvoltare, aspect care se datorează în principal apariției și promovării unor produse și servicii noi și a diversificării celor existente.

Cea mai mare rată de dezvoltare s-a înregistrat în domeniul serviciilor de internet și al telefoniei mobile. Cu toate acestea, potențialul în domeniul telecomunicațiilor este încă departe de a fi epuizat.

Telefonia fixă este utilizată în procent de 100% de locuitorii comunei.

100% din locuitorii comunei Dărmănești sunt racordați la rețelele de distribuție televiziune și internet.

Există în comuna acoperire datorită instalării de turnuri și antene pentru toți furnizorii de telefonie mobilă.

Gospodărie comunală:

Închiderea platformelor de gunoi, dotarea cu utilaje pentru serviciul de gospodărie comunală și salubritate și organizarea sistemului de colectare selectivă, a spațiului de depozitare temporară și transportul deșeurilor fac parte din viziune administrației în următorii ani pentru dezvoltarea durabilă a comunei.

Evacuarea deșeurilor menajere se face în comuna Dărmănești, pe baza de contract cu firme specializate de transport deșeurilor, iar acestea sunt transportate către gropile ecologice din județul Dâmbovița (Aninoasa sau Titu).

2.12 Probleme de mediu și protecția mediului

În comuna Dărmănești nu există factori industriali care contribuie la poluarea mediului înconjurător al comunei.

Poluarea se realizează din deversarea deșeurilor în locuri neamenajate, care deteriorează terenul în locurile unde este depozitat.

Închiderea platformelor de gunoi, dotarea cu utilaje pentru serviciul de gospodărire comună și salubritate și organizarea sistemului de colectare selectivă, a spațiului de depozitare temporară și transportul deșeurilor fac parte din viziunea administrației în următorii ani pentru dezvoltarea durabilă a comunei.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii deversări):

Se propune diminuarea efectelor de poluare în zonele de exploatare agricolă existente, iar pentru zonele nou propuse (zonele industriale din satul Dărmănești) se propune folosirea de mijloace tehnologice moderne pentru reducerea poluării de orice fel și instituirea de perdele vegetale de protecție.

Epurarea și pre epurarea apelor uzate:

Se propune extindere rețelei de canalizare și înființarea stație de epurare din satul Mărginenii de Sus.

Depozitarea controlată a deșeurilor menajere și sanitare:

Închiderea platformelor de gunoi, dotarea cu utilaje pentru serviciul de gospodărire comună și salubritate și organizarea sistemului de colectare selectivă, a spațiului de depozitare temporară și transportul deșeurilor fac parte din viziunea administrației în următorii ani pentru dezvoltarea durabilă a comunei.

Organizare sistemelor de spații verzi:

Se propun înființarea de spații verzi în interiorul insulelor de locuit, pe traseul unor cai de acces organizate în PUG.

Zonale adiacente pâraului Provița vor fi tratate ca și zone peisagistice și vor fi amenajate cu piste de bicicletă și alei de pietonale de promenadă.

În pădurea din Mărginenii de Sus s-au propus amenajări de spații de belvedere și promenadă.

Delimitarea orientativă a zonelor protejate și restricțiile generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit;

Pe planul de Reglementări Urbanistice s-au delimitat zonele de protecție ale monumentelor, instituindu-se astfel Unități Teritoriale de Referință cu caracter de protecție a monumentelor istorice:

S-au delimitat, în extravilan, zonele de protecție ale siturilor arheologice clasate.

Zonele propuse pentru refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Zonele adiacente pâraului Provița dar și zonele ce marchează intrarea în localitate, sunt propuse pentru reabilitare peisagistică. De asemenea sunt propuse, conform Planului de Reglementări Urbanistice trasee pentru înființarea de piste de bicicletă și zone de promenadă.

2.13 Reglementari urbanistice

Prin prezenta documentație se vor institui pe lângă reglementările specifice pe UTR-uri și pe zone funcționale, prezentate și detaliate în Regulamentul local de Urbanism și următoarele tipuri de interdicții și restricții pentru terenurile din intravilan dar și din extravilan:

- Zone de protecție ale monumentelor istorice;
- Zona de protecție a ansamblurilor cu arhitectura tradițională (conform planșei de Reglementari Urbanistice);
- Zone de protecție pe baza normelor sanitare;
- Zone cu riscuri naturale (interdicție de construire pentru zonele de bălțire sau zonele inundabile);
- Zone de protecție a căilor de comunicație pentru calea ferată și tipurile de drumuri din intravilan;
- Zone de protecție a culelor tehnice (LEA, etc.);
- Obligatorietatea elaborării de PUZ - uri pentru zonele destructurate urban, atât pentru intravilanul existent, cât și pentru intravilanul propus;

Planurile Urbanistice Zonale, pe tot teritoriul comunei, vor fi întocmite pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri, și o limită cadastrală.

Sunt interzise întocmirea de PUZ- uri pe o parcelă.

PUZ – urile vor ține cont de prevederile din PUG (drumuri propuse, zone funcționale etc.)

Zonele de interdicție până la elaborare PUZ nu sunt valabile pentru anexe gospodărești și anexe ale exploatarelor agricole.

2.14 Necesități și opțiuni ale populației. Obiective de utilitate publică. Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice

Elaborarea PUG pentru comuna DARMANESTI încearcă să țină cont de prioritățile edilitare și preferințele cetățenilor comunei pentru o strategie specifică de dezvoltare. Planul Urbanistic General prefigurează dezvoltarea localității în următoarele decenii. Condițiile pe care le va defini vor afecta viața de zi cu zi a cetățenilor. Prin urmare este firesc și legitim să se consulte populația în diferite faze de fundamentare și elaborare a Planului Urbanistic General.

Ca principale opțiuni ale populației, dar și ale administrației locale putem enumera:

1. Înființarea unei zone de dezvoltare în sectorul industrial;
2. Reabilitarea infrastructurii de transport (asfaltare, piste de biciclete);
3. Valorificare potențialului peisagistic al comunei (înființarea de piste de bicicletă, trasee de promenadă, înființarea de parcuri comunale)
4. Înființarea rețelei de canalizare;

5. Extinderea intravilanului pentru noi zone rezidențiale;

Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE						
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		TERMEN DE FINALIZARE
	NATIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIME	
INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII						
Modernizare școli si grădinițe				-	-	2020
Modernizarea si dotarea căminului cultural din comuna DĂRMĂNEȘTI.				-	-	2020
Dotări pentru intervenții in caz de situații de urgența				-	-	2020
Dotări ale administrației locale				-	-	2020
Înființare azil bătrâni.				-	-	2023
CAI DE COMUNICAȚIE						
Modernizare si extindere drumuri locale.					8,4 km	2020
Înființare pod peste pârâul Provița.				-	0,1 km	2022
Modernizare si întreținere sistem rutier.				-	-	2020
Modernizare treceri la nivel cu calea ferată.				-	-	2020
Amenajarea de alei pietonale si alei de promenada.				-	-	2020
Amenajarea de piste de bicicleta.				-	-	2025
Înființare drumuri noi conform PUG				-	16,7km	2030
Îmbunătățirea sistemului de iluminat public.				-	-	2020
GOSPODARIE COMUNALA						
Extindere rețea de canalizare si înființarea uni stații de epurare in satul Mărginenii de Sus				-	-	2020
Montarea a doua posturi de transformare electrica în comuna DĂRMĂNEȘTI				-	-	2020
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE						

Instituirea zonelor de protecție ale monumentelor clasate				-	-	2019
Instituirea de zone de protecție pentru ansamblurile cu arhitectura tradițională				-	-	2019
Instituirea de zone de protecție pentru siturile arheologice din extravilan.				-	-	2019
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE						
Identificarea zonelor cu valoare peisagistică.				-	-	2019
Înființarea de spații de belvedere și promenadă în zona pădurii din Mărginenii de Sus.				-	-	2020
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI						
Lucrări de regularizare, consolidare a albiei râurilor, decolmatăre, apărări de maluri.				-	-	2020
Închiderea platformei de gunoi.				-	-	2019
Organizarea sistemului de colectare selectivă și transport a deșeurilor.				-	-	2020

Lista monumentelor istorice clasate:

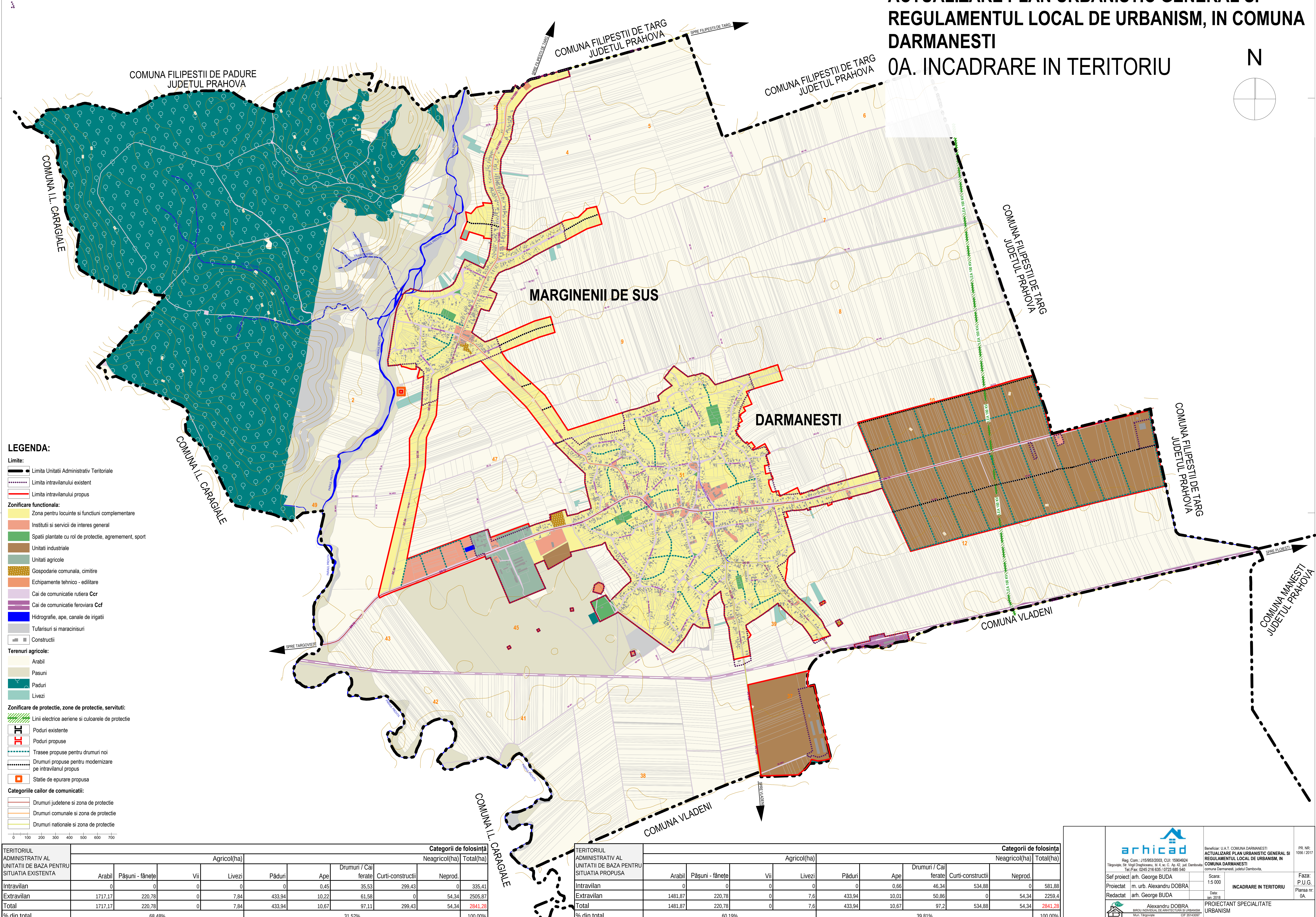
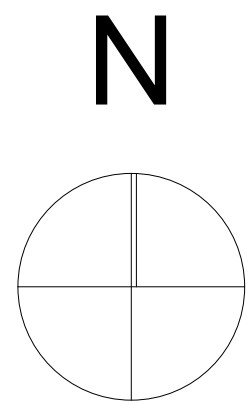
Lista monumentelor istorice din comuna DĂRMĂNEȘTI			
Poz. LMI	Poz. PUG	COD LMI	OBIECTIV
274.	Necropola tumulară	DB-I-s-B- 17074	Epoca bronzului, sat Mărginenii de Sus.
772.	Biserica	DB-II-m-B- 17448	Biserica Sf. Nicolae (1833 – 1837), sat DĂRMĂNEȘTI.
773.	Scoală	DB-II-m-B- 17449	Scoală de arte și meserii (1865 – 1901), sat DĂRMĂNEȘTI
914.	Biserica	DB-II-m-B- 17570	Biserica Sf. Apostoli (1861 – 1862), sat Mărginenii de Sus.

Capitolul 3 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaboratorul PUG apreciază în urma sintezei analizelor ca localitatea Dărmănești dispune de resurse economice importante ce pot fi valorificate în viitorul apropiat pe termen mediu și lung astfel încât comuna să devină pol regional important în partea de est a județului Dâmbovița.

Întocmit
m. urb. Alexandru DOBRA

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
0A. INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA:

Limite:

- Limita Unitatii Administrativ Teritoriale
- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus

Zonificare functionala:

- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- Institutii si servicii de interes general
- Spatii plantate cu rol de protectie, agrement, sport
- Unitati industriale
- Unitati agricole
- Gospodarie comunală, cimitire
- Echipamente tehnico - edilitare
- Cai de comunicatie rutiera Ccr
- Cai de comunicatie feroviara Ccf
- Hidrografie, ape, canale de irigatii
- Tufarisuri si maracinisuri
- Constructii

Terenuri agricole:

- Arabil
- Pasuni
- Paduri
- Livezi

Zonificare de protectie, zone de protectie, servituti:

- Linii electrice aeriene si culoarele de protectie
- Poduri existente
- Poduri propuse
- Trasee propuse pentru drumuri noi
- Drumuri propuse pentru modernizare pe intravilanul propus
- Statie de epurare propusa

Categoriile cailor de comunicatii:

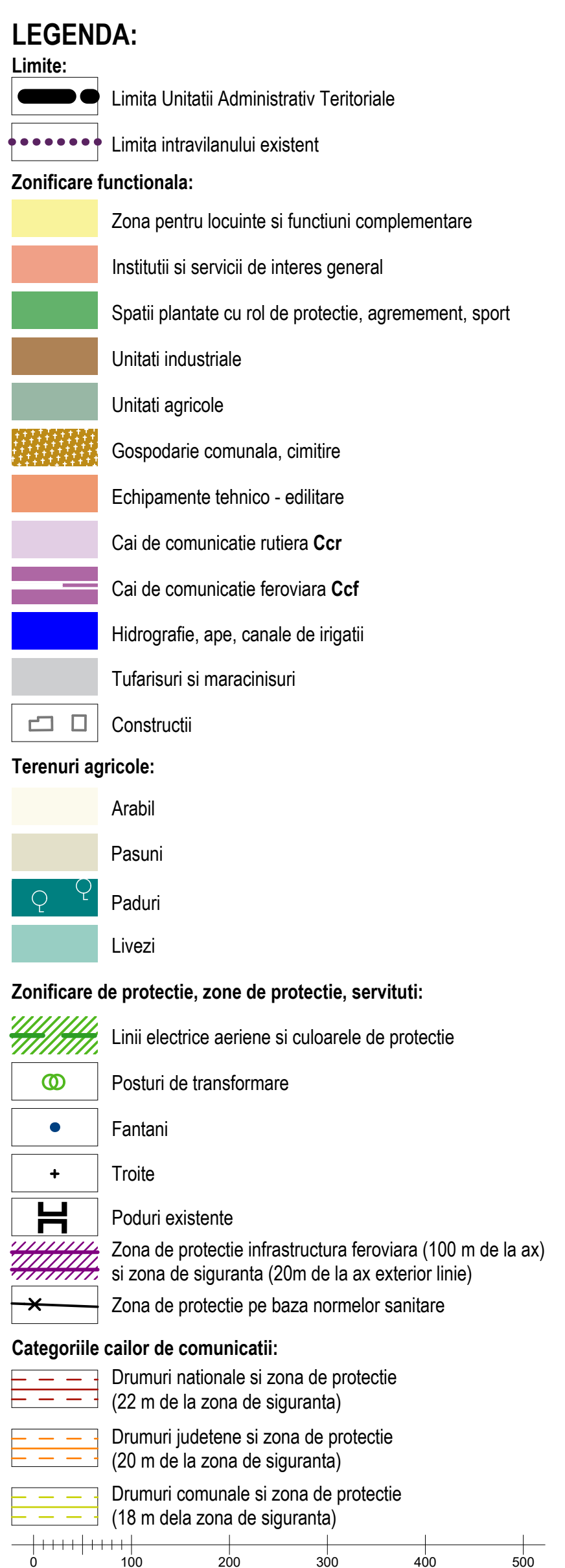
- Drumuri judetene si zona de protectie
- Drumuri comunale si zona de protectie
- Drumuri nationale si zona de protectie

0 100 200 300 400 500 600 700

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA PENTRU SITUATIA EXISTENTA	Categorii de folosinta								
	Agricol(ha)								Total(ha)
	Arabil	Pășuni - fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Drumuri / Cai ferate	Curti-constructii	Neprod.
Intravilan	0	0	0	0	0	0,45	35,53	299,43	0
Extravilan	1717,17	220,78	0	7,84	433,94	10,22	61,58	0	54,34
Total	1717,17	220,78	0	7,84	433,94	10,67	97,11	299,43	54,34
% din total	68,48%								100,00%

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA PENTRU SITUATIA PROPUASA	Categorii de folosinta								
	Agricol(ha)								Total(ha)
	Arabil	Pășuni - fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Drumuri / Cai ferate	Curti-constructii	Neprod.
Intravilan	0	0	0	0	0	0,66	46,34	534,88	0
Extravilan	1481,87	220,78	0	7,6	433,94	10,01	50,86	0	54,34
Total	1481,87	220,78	0	7,6	433,94	10,67	97,2	534,88	54,34
% din total	60,19%								100,00%

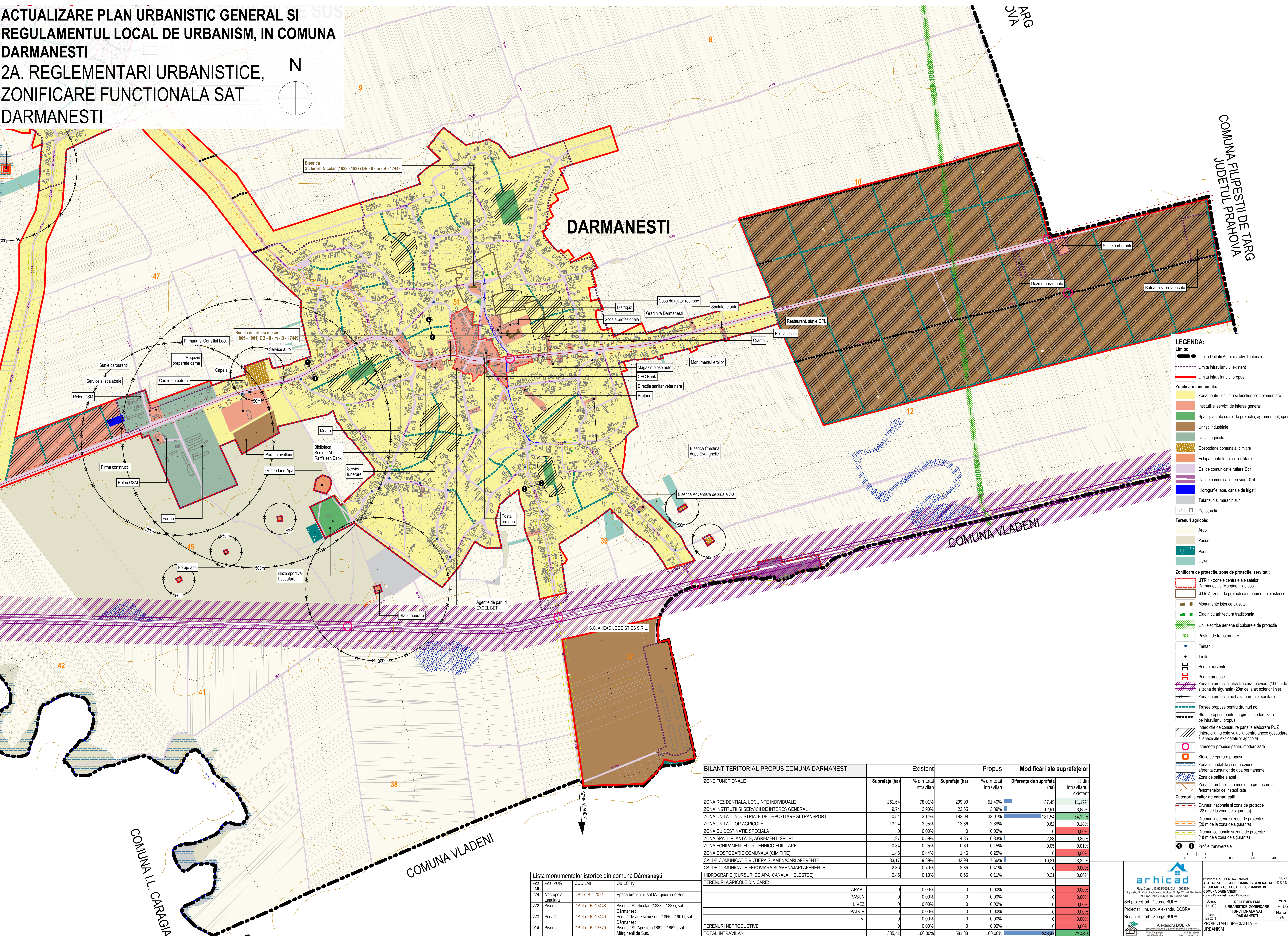
 Reg. Com.: J15/963/2003, CUI: 19904924 Târgoviște, Str. Virgil Draghicianu, bl. 4, sc. C, Ap. 42, jud. Dâmbovița Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 686 540	Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI comuna Darmanesti, judetul Dâmbovița.	PR. NR. 1056 / 2017
Sef proiect arh. George BUDA	Scara: 1:5 000	Faza: P.U.G.
Proiectat m. urb. Alexandru DOBRA	INCADRARE IN TERITORIU	Plansa nr. 0A.
Redactat arh. George BUDA		
Alexandru DOBRA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SI URBANISM Mun. Târgoviște Jud. Dâmbovița CNP: 95143091 TEL: 0728 482 726		



DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa unui pod peste pârâul Provita, în satul Măgureni de Sus, ce ar face foarte ușoară legătura cu orașul Moreni. Sare proastă a șantișilor și intravilanilor în satete comune. Drumuri de exploatare agricolă aflate în stare proastă. Drumuri în stare proastă în intravilan. Intersecți la nivel cu calea ferată deficiente.	Construire pod peste Provita. Salinare și salubritate. Modernizare drumurilor de exploatare agricolă. Modernizare drumuri.
POND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Dezvoltare unor terenuri vacante pentru localitatea comuna (localități) Zone arabile în intravilan. Zone deșeurate în intravilan	Modernizare intravilanului la nivel cu calea ferată. Propuneri de infirmitate terenuri cu destinații economice (industrial). Modificarea intravilanului astfel încât să umbrească cartierul de locuit. Instaurarea de zone cu interdicție de construire până la elaborarea de PUZ – ur, trasarea de la faza PUS a zonelor de dolin, si a terenurilor pentru drumuri noi.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	Zone si spații verzi de agrement insuficiente	Rezeravarea de teren pentru înfrumusețarea parcului.
PROBLEME DE MEDIU	Zone cu risc natural pe teritoriul comunei Existența culturilor tehnice si a zonelor de protecție pe teritoriul comunei	Identificarea si instituirea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire (pentru zone cu inundări, zone de bălăre, zone de instabilitate). Instituirea zonelor de protecție pentru aspecte obiective.
PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIUM, PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGORE, FATA DE CONSTRUCȚII SI CULTURE TEHNICE CU DESTINATIE SPECIALE, ZONE DE PLANTAT	Existența monumentelor clasate.	Instituirea zonei de protecție la UTR – ul pentru aspecte obiective. Scoaterii din intravilan a zonelor alcătuite (dacă este cazul).

BILANT TERITORIAL EXISTENT COMUNA DARMANESTI	Suprafata (ha)			Procent (%) din total intravilan
ZONA FUNCTIONALE	Sat Darmanesti	Sat Marginenii de Sus	Total	
ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE INDIVIDUALE	202,04	59,6	261,64	78,01%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	8,51	1,23	9,74	2,90%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	10,54	0	10,54	3,14%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	12,94	0,3	13,24	3,95%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1,89	0,08	1,97	0,59%
ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE	0,65	0,19	0,84	0,25%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	1,14	0,32	1,46	0,44%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	25,36	7,81	33,17	9,89%
CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	2,36	0	2,36	0,70%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA, CANALA, HELESTEE)	0,34	0,11	0,45	0,13%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:				
ARABIL	0	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0	0,00%
LIVEZI	0	0	0	0,00%
PADURI	0	0	0	0,00%
VII	0	0	0	0,00%
TERENURI NEPRODUCTIVE	0	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	265,77	69,64	335,41	100,00%

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
2A. REGLEMENTARI URBANISTICE,
ZONIFICARE FUNCTIONALA SAT
DARMANESTI



LEGENDA:

Limite:

- Limita Unitatii Administrative Teritoriale
- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus

Zonificare functionala:

- Zona pentru locuinte si functii complementare
- Instituti si servicii de interes general
- Spati plantate cu rol de protectie, agrement, sport
- Unitati industriale
- Unitati agricole
- Gospodarie comunală, cimitire
- Echipamente tehnico - editare
- Cai de comunicatie rutiera Ccr
- Cai de comunicatie feroviara Ccf
- Hidrografie, ape, canale de ingatii
- Tufisuri si maracinisuri
- Construcții

Terenuri agricole:

- Arabil
- Pasuni
- Paduri
- Livezi

Zonificare de protectie, zone de protectie, servituti:

- UTR 1 - zonele centrale ale satelor Darmanesti si Margineni de sus
- UTR 2 - zona de protectie a monumentelor istorice
- Monumente istorice clasate
- Cadiri cu arhitectura traditionala
- Linii electrice aeriene si culoarele de protectie
- Posturi de transformare
- Fantani
- Troite
- Poduri existente
- Poduri propuse
- Zona de protectie infrastructura feroviara (100 m de la si zona de siguranta (20m de la ax exterior linie)
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare
- Trasee propuse pentru drumuri noi
- Strazi propuse pentru largire si modernizare pe intravilanul propus
- Interdictie de construire pana la elaborare PUIZ (interdictia nu este valabila pentru anexe gospodaresti si anexe ale exploatatilor agricole)
- Intersectii propuse pentru modernizare
- Statie de epurare propusa
- Zona inundabila si de eroziune aferenta cursurilor de apa permanente
- Zona de balneare a apei
- Zona cu probabilitate medie de producere a fenomenelor de instabilitate

Categoriile cailor de comunicatii:

- Drumuri nationale si zona de protectie (22 m de la zona de siguranta)
- Drumuri judetene si zona de protectie (20 m de la zona de siguranta)
- Drumuri comunale si zona de protectie (18 m de la zona de siguranta)
- Profile transversale

Lista monumentelor istorice din comuna Dârmanești

Poz. LMI	Poz. PUG	COD LMI	OBIECTIV
274.	Neocapla Turnulera	DB-I-S-B-17074	Epoca bronzului, sat Mărgineni de Sus.
772.	Biserica	DB-II-m-B-17448	Biserica Sf. Nicolae (1833 – 1837), sat Dârmanești.
773.	Scoală	DB-II-m-B-17449	Scoală de arte si meserii (1865 – 1901), sat Dârmanești.
914.	Biserica	DB-II-m-B-17570	Biserica Sf. Apolloni (1861 – 1862), sat Mărgineni de Sus.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus		Modificări ale suprafețelor	
	Suprafata (ha)	% din total intravilan	Suprafata (ha)	% din total intravilan	Diferențe de suprafata (ha)	% din intravilanul existent
ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTI INDIVIDUALE	261.64	78.01%	299.09	51.40%	37.45	11.17%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	9.74	2.90%	22.65	3.89%	12.91	3.85%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	10.54	3.14%	192.08	33.01%	181.54	54.12%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	13.24	3.95%	13.86	2.38%	0.62	0.18%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1.97	0.59%	4.85	0.83%	2.88	0.86%
ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDITARE	0.84	0.25%	0.89	0.15%	0.05	0.01%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	1.46	0.44%	1.46	0.25%	0	0.00%
CAI DE COMUNICATIE FEROTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	33.17	9.89%	43.98	7.56%	10.81	3.22%
CAI DE COMUNICATIE FEROTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	2.36	0.70%	2.36	0.41%	0	0.00%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA, CANALA, HELESTEE)	0.45	0.13%	0.66	0.11%	0.21	0.06%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:						
ARABIL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
PASUNI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
LIVEZI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
PADURI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
VII	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TERENURI NEPRODUCTIVE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL INTRAVILAN	335.41	100.00%	581.88	100.00%	246.47	73.48%

Reg. Com. : 15/05/2020, CUI: 15048024
Târgușel, Str. Văpărașilor, Nr. 14 A, et. II, ap. 25, sat Darmanesti, comuna Darmanesti, judetul Dambovit.

Sef proiect: arh. George BUDA
Proiectat: m. urb. Alexandru DOBRA
Redactat: arh. George BUDA

Director: I.I.A.T. COMUNA DARMANESTI
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN
COMUNA DARMANESTI

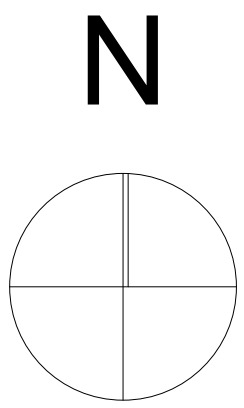
REGLEMENTARI
URBANISTICE, ZONIFICARE
FUNCTIONALA SAT
DARMANESTI

PROIECTANT SPECIALIZATE
URBANISM

PR. NR.
1059 / 2017

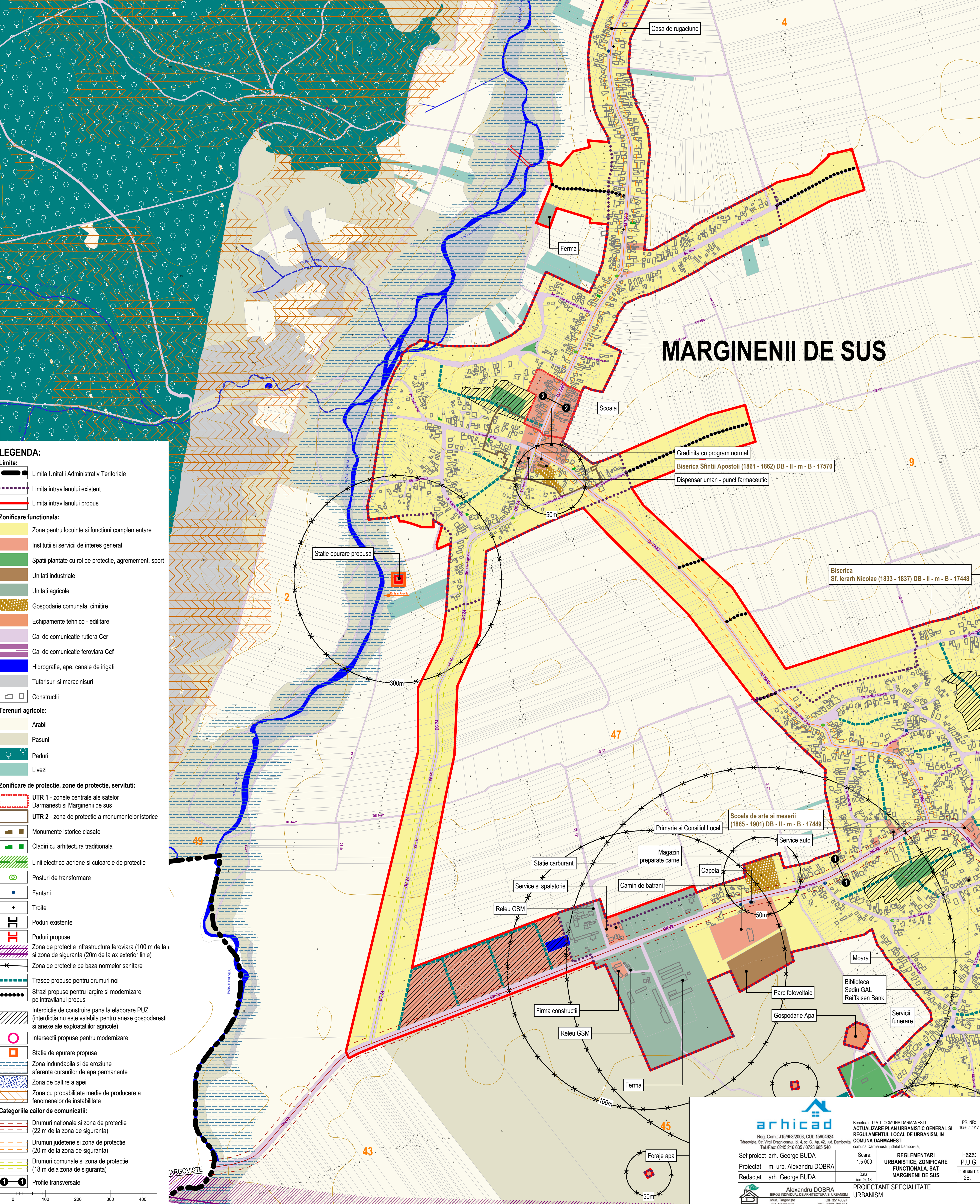
Faza:
P.U.G.
Planșă nr.
2A.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
2B. REGLEMENTARI URBANISTICE,
ZONIFICARE FUNCTIONALA, SAT
MARGINENII DE SUS



Lista monumentelor istorice din comuna Dârmânești			
Poz. LMI	Poz. PUG	COD LMI	OBIECTIV
274.	Necropola tumulară	DB-I-s-B- 17074	Epoca bronzului, sat Mărginenii de Sus.
772.	Biserica	DB-II-m-B- 17448	Biserica Sf. Nicolae (1833 – 1837), sat Dârmânești.
773.	Scoală	DB-II-m-B- 17449	Scoală de arte si meserii (1865 – 1901), sat Dârmânești.
914.	Biserica	DB-II-m-B- 17570	Biserica Sf. Apostoli (1861 – 1862), sat Mărginenii de Sus.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ COMUNA DARMANESTI		Existent		Propus		Modificări ale suprafețelor	
ZONE FUNCTIONALE	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Diferențe de suprafața (ha)	% din intravilanul existent	
ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE INDIVIDUALE	261.64	78.01%	299.09	51.40%	37.45	11.17%	
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	9.74	2.90%	22.65	3.89%	12.91	3.85%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	10.54	3.14%	192.08	33.01%	181.54	54.12%	
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	13.24	3.95%	13.86	2.38%	0.62	0.18%	
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1.97	0.59%	4.85	0.83%	2.88	0.86%	
ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE	0.84	0.25%	0.89	0.15%	0.05	0.01%	
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	1.46	0.44%	1.46	0.25%	0	0.00%	
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	33.17	9.89%	43.98	7.56%	10.81	3.22%	
CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA SI AMENAJARI AFERENTE	2.36	0.70%	2.36	0.41%	0	0.00%	
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA, CANALA, HELESTEE)	0.45	0.13%	0.66	0.11%	0.21	0.06%	
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:							
ARABIL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
PASUNI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
LIVEZI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
PADURI	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
VII	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
TERENURI NEPRODUCTIVE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	
TOTAL INTRAVILAN	335.41	100.00%	581.88	100.00%	246.47	73.48%	



Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924
Târgoviște, Str. Virgil Drăghicianu, nr. 4 sc. C, ap. 42, pd. Dârmânești
Tel./Fax: 0245 216 853 / 0723 685 540

Sef proiect: arh. George BUDA
Proiectat: m. urb. Alexandru DOBRA
Redactat: arh. George BUDA

Scara: 1:5 000
Data: Ian. 2018

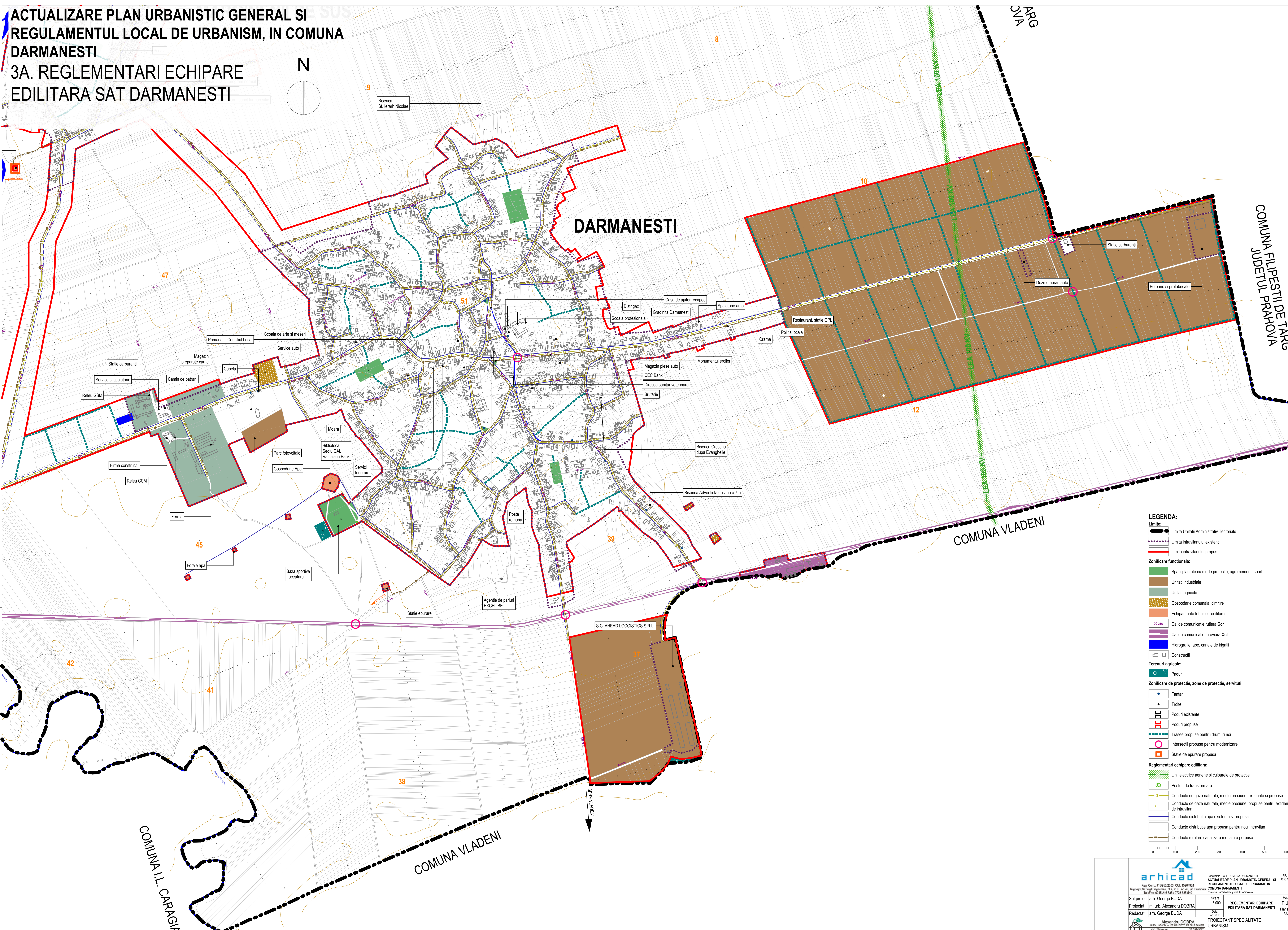
Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN
COMUNA DARMANESTI
comuna Dârmânești, județul Dâmbovița

PR. NR.: 1056 / 2017
Faza: P.U.G.
Planșa nr. 2B.

Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SI URBANISM
Mon. Târgoviște
Județ Dâmbovița

PROIECTANT SPECIALIZAT
URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
3A. REGLEMENTARI ECHIPARE
EDILITARA SAT DARMANESTI



LEGENDA:

Limite:

- Limite Unitatii Administrativ Teritoriale
- Limite intravilanului existent
- Limite intravilanului propus

Zonificare functionala:

- Spatii plantate cu rol de protectie, agrement, sport
- Unitati industriale
- Unitati agricole
- Gospodarie comunală, cimitire
- Echipamente tehnico - edilitare
- Căi de comunicatie rutiera Ccr
- Căi de comunicatie feroviara Ccf
- Hidrografie, ape, canale de irigatii
- Construcții

Terenuri agricole:

- Păduri

Zonificare de protectie, zone de protectie, servituti:

- Fantani
- Trotie
- Poduri existente
- Poduri propuse
- Trasee propuse pentru drumuri noi
- Intersectii propuse pentru modernizare
- Stăte de epurare propusa

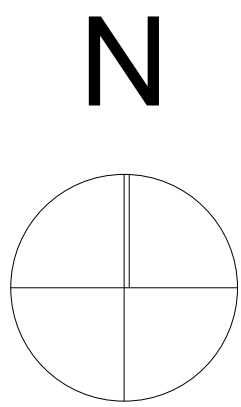
Reglementari echipare edilitara:

- Linii electrice seriene si culcarele de protectie
- Posturi de transformare
- G Conducte de gaze naturale, medie presiune, existente si propuse
- G Conducte de gaze naturale, medie presiune, propuse pentru exidenle de intravilan
- Conducte distribuite apa existenta si propusa
- Conducte distribuite apa propusa pentru noul intravilan
- Conducte refulare canalizare menajera propusa

0 100 200 300 400 500 600

 Reg. Com. : 1519502020, CUI : 15648024 Târgușor, Str. Virgil Traianescu, 11 A, et. C, Ap. 25, Jud. Dambovită Tel./Fax : 0245 216 635 / 0723 885 540		Director: I.I.A.T. COMUNA DARMANESTI ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI Comuna Darmanesti, judetul Dambovită.		PR. NR. 1059 / 2017
Seî proiectat: arh. George BUDA	Scara: 1:5 000	F1224: P.U.G.		
Proiectat: m. urb. Alexandru DOBRA	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SAT DARMANESTI		Planşa nr. 3A.	
Redactat: arh. George BUDA	ALEXANDRU DOBRA PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
3B. REGLEMENTARI ECHIPARE
EDILITARA, SAT MARGINENII DE
SUS



DURE
VA

COMUNA FILIPESTII DE TARZ
JUDETUL PRAHOVA

MARGINENII DE SUS

LEGENDA:

Limite:

- Limita Unitatii Administrative Teritoriale
- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus

Zonificare functionala:

- Spatii plantate cu rol de protectie, agrement, sport
- Unitati industriale
- Unitati agricole
- Gospodarie comuna, cimitire
- Echipamente tehnico - edilitare
- Cai de comunicatie rutiera Ccr
- Cai de comunicatie feroviara Ccf
- Hidrografie, ape, canale de irigatii
- Constructii

Terenuri agricole:

- Paduri

Zonificare de protectie, zone de protectie, servituti:

- Fantani
- Troite
- Poduri existente
- Poduri propuse
- Trasee propuse pentru drumuri noi
- Intersectii propuse pentru modernizare
- Statie de epurare propusa

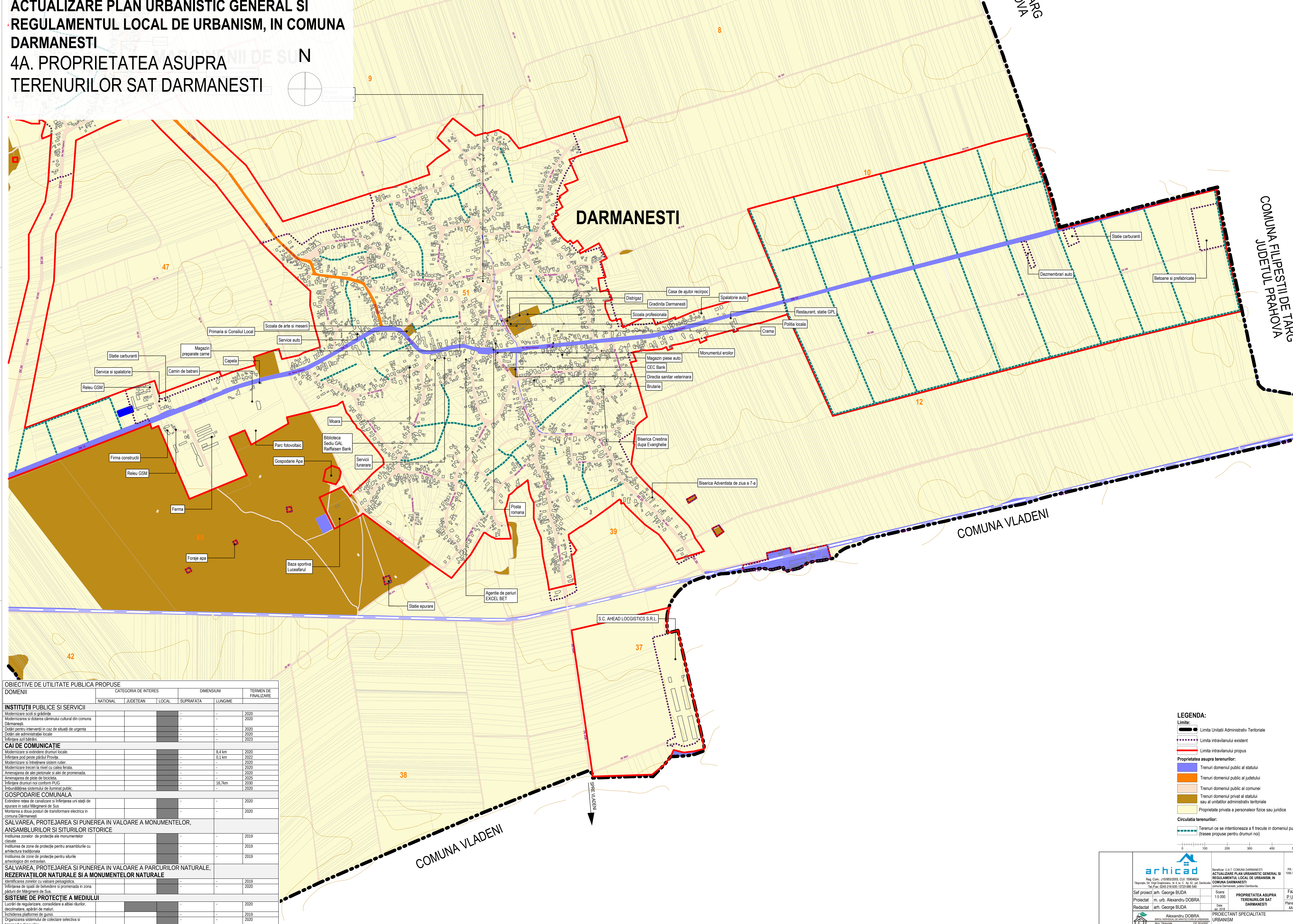
Reglementari echipare edilitara:

- Linii electrice aeriene si culoarele de protectie
- Posturi de transformare
- Conducte de gaze naturale, medie presiune, existente si propuse
- Conducte de gaze naturale, medie presiune, propuse pentru extindere de intravilan
- Conducte distributie apa existenta si propusa
- Conducte distributie apa propusa pentru noul intravilan
- Conducte refulare canalizare menajera propusa

0 100 200 300 400 500 600

 Reg. Com.: 115/053/2003, CUI: 15904924 Targoviste, Str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, Ap. 42, jud. Dambovitza Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540		Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI comună Darmanesti, judetul Dambovitza,		PR. NR. 1056 / 2017
Sef proiect arh. George BUDA	Scara: 1:5 000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA, SAT MARGINENII DE SUS		Faza: P.U.G. Planşa nr. 3B.
Proiectat m. urb. Alexandru DOBRA	Data: 2018	PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM		
Redactat arh. George BUDA	Alexandru DOBRA BROU INDUSTRIAL DE ARHITECTURA SI URBANISM Mun. Targoviste Jud. Dambovitza CIF 38143097 TEL. 0726 482 794			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
4A. PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR SAT DARMANESTI



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		TERMEN DE FINALIZARE
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	SUPRAFATA	LUNGIME	
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII						
Modernizare scoli si gradinite			-	-	-	2020
Modernizarea si dotarea cimitirului cultural din comuna Dărmănești			-	-	-	2020
Dotări pentru intervenții în caz de situații de urgență			-	-	-	2020
Dotări de administrație locale			-	-	-	2020
Infirmary azii bătrân			-	-	-	2023
CAI DE COMUNICAȚIE						
Modernizare si extindere drumuri locale			-	-	8,4 km	2020
Infirmary pod peste pârâul Provita			-	-	0,1 km	2022
Modernizare si intretinere sistem rutier			-	-	-	2020
Modernizare trotuar la nivel cu caldă țesută			-	-	-	2020
Amplasarea de alei pietonale si alei de promenada			-	-	-	2020
Amplasarea de piste de bicicleta			-	-	-	2025
Infirmary drumuri noi conform PUG			-	-	16,7km	2030
Imbunătățirea sistemului de iluminat public			-	-	-	2020
GOSPODARIE COMUNALA						
Extindere rețea de canalizare si infirmary un stații de epurare în satul Mărgineni de Sus			-	-	-	2020
Montarea a doua posturi de transformare electrica în comuna Dărmănești			-	-	-	2020
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE						
Infirmary zonelor de protecție ale monumentelor clasice			-	-	-	2019
Infirmary zone de protecție pentru ansamblurile cu arhitectura tradițională			-	-	-	2019
Infirmary zone de protecție pentru siturile arheologice din extravilan			-	-	-	2019
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVATIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE						
Identificarea zonelor cu valoare peisagistica			-	-	-	2019
Infirmary de spații de belvedere si promenada în zona pădurii din Mărgineni de Sus			-	-	-	2020
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI						
Lucrări de regularizare, consolidare a albiei râurilor, decolmatare, apărări de maluri			-	-	-	2020
Inchiderea platforme de guno			-	-	-	2019
Organizarea sistemului de colectare selectivă si transport a deșeurilor			-	-	-	2020

LEGENDA:

Limite:

- Limita Unitatii Administrativ Teritoriale
- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus

Proprietatea asupra terenurilor:

- Trenuri domeniul public al statului
- Trenuri domeniul public al judetului
- Trenuri domeniul public al comunei
- Trenuri domeniul privat al statului
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

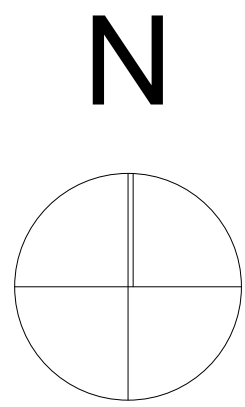
Circulatia terenurilor:

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public (trasee propuse pentru drumuri noi)

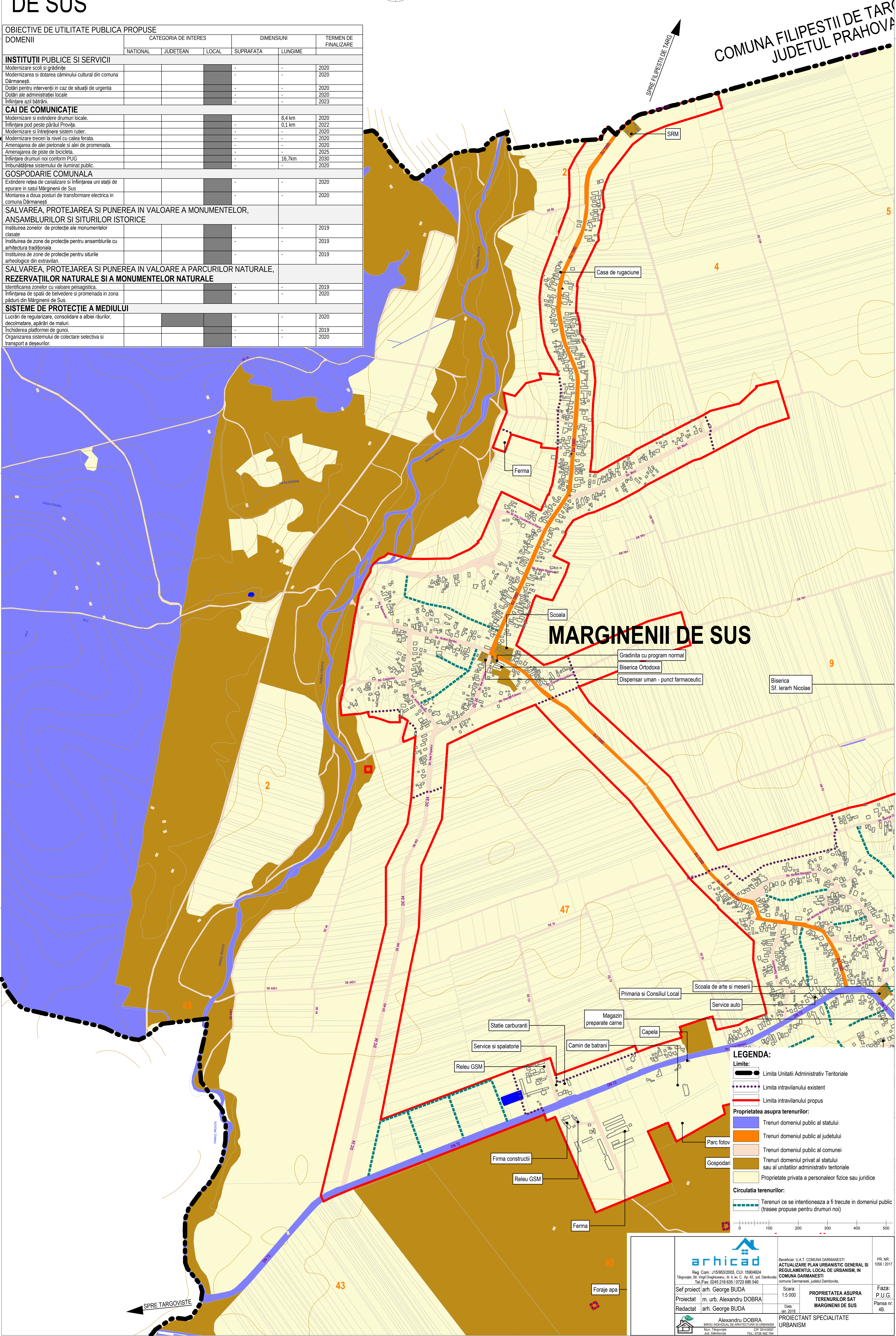
0 100 200 300 400 500

		Revizor: I.A.T. COMUNA DARMANESTI		PR. NR. 1059 / 2017
Reg. Com. : 115950/2020, CUI : 15048024		ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI		
Târgoviște, Str. Văpărașilor, nr. 11 A, et. 1, ap. 12, sat Darmanesti, COMUNA DARMANESTI, judetul Dambovită.		REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN		
Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 885 540		COMUNA DARMANESTI		
Self proiect: arh. George BUDA		Scara: 1:5 000		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SAT DARMANESTI
Proiectat: m. urb. Alexandru DOBRA		Data: ian. 2018		P. U. G. Planșa nr. 4A.
Redactat: arh. George BUDA		Alexandru DOBRA		PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM
		PR. 1059/2017, SC. 1059/2017		
		PR. 1059/2017, SC. 1059/2017		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
4B. PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR SAT MARGINENII
DE SUS



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE						
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		TERMEN DE FINALIZARE
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	SUPRAFATA	LUNGIME	
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII						
Modernizare școli și grădinite				-	-	2020
Modernizarea și dotarea căminului cultural din comuna Dârmănești.				-	-	2020
Dotări pentru intervenții în caz de situații de urgență				-	-	2020
Dotări ale administrației locale				-	-	2020
Înființare azil bătrâni.				-	-	2023
CAI DE COMUNICAȚIE						
Modernizare și extindere drumuri locale.					8.4 km	2020
Înființare pod peste pârâul Provița.				-	0.1 km	2022
Modernizare și întreținere sistem rutier.				-	-	2020
Modernizare treceri la nivel cu calea ferată.				-	-	2020
Amenajarea de alei pietonale și alei de promenadă.				-	-	2020
Amenajarea de piste de bicicletă.				-	-	2025
Înființare drumuri noi conform PUG				-	16.7km	2030
Îmbunătățirea sistemului de iluminat public.				-	-	2020
GOSPODARIE COMUNALA						
Extindere rețea de canalizare și înființarea unei stații de epurare în satul Mărginenii de Sus				-	-	2020
Montarea a doua posturi de transformare electrica in comuna Dârmănești				-	-	2020
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE						
Instituirea zonelor de protecție ale monumentelor clasate				-	-	2019
Instituirea de zone de protecție pentru ansamblurile cu arhitectura tradițională				-	-	2019
Instituirea de zone de protecție pentru siturile arheologice din extravilan.				-	-	2019
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE						
Identificarea zonelor cu valoare peisagistică.				-	-	2019
Înființarea de spații de belvedere și promenadă în zona pădurii din Mărginenii de Sus.				-	-	2020
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI						
Lucrări de regularizare, consolidare a albiei râurilor, decolmatare, apărări de maluri.				-	-	2020
Închiderea platformei de gunoai.				-	-	2019
Organizarea sistemului de colectare selectivă și transport a deșeurilor.				-	-	2020



LEGENDA:

Limite:

Limita Unității Administrativ Teritoriale

Limita intravilanului existent

Limita intravilanului propus

Proprietatea asupra terenurilor:

Terenuri domeniul public al statului

Circulația terenurilor:

Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public (trasee propuse pentru drumuri noi)

0 100 200 300 400 500

Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924
Târgoviște, Str. Virgil Draghicianu, bl. 4 sc. C, Ap. 42, jud. Dâmbovița
Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540

Sef proiect

arh. George BUDA

Proiectat

m. urb. Alexandru DOBRA

Redactat

arh. George BUDA

Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN
COMUNA DARMANESTI
comuna Dârmănești, județul Dâmbovița,

Scara:

1:5 000

PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR SAT
MARGINENII DE SUS

Faza:

P.U.G.
Planșa nr. 4B.

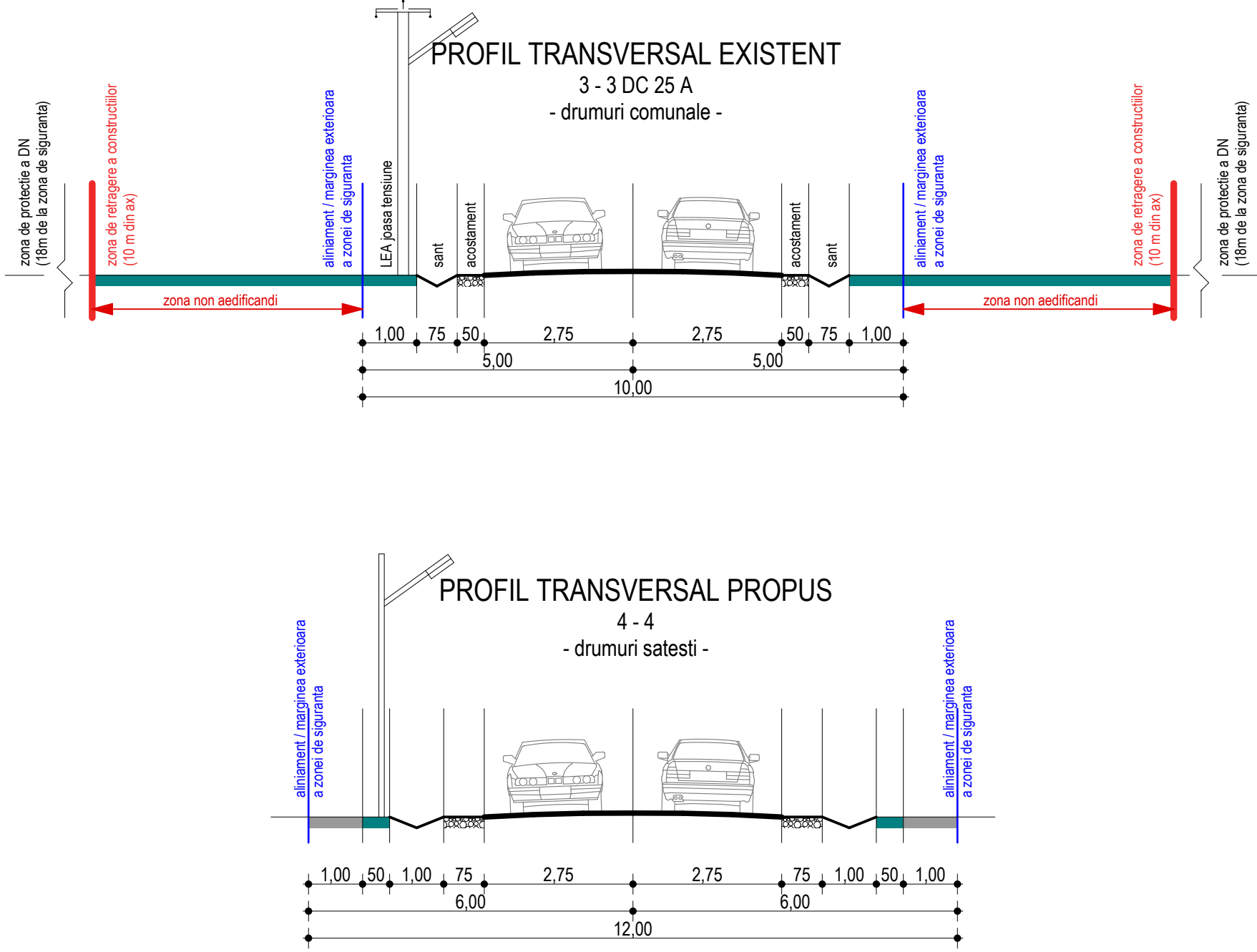
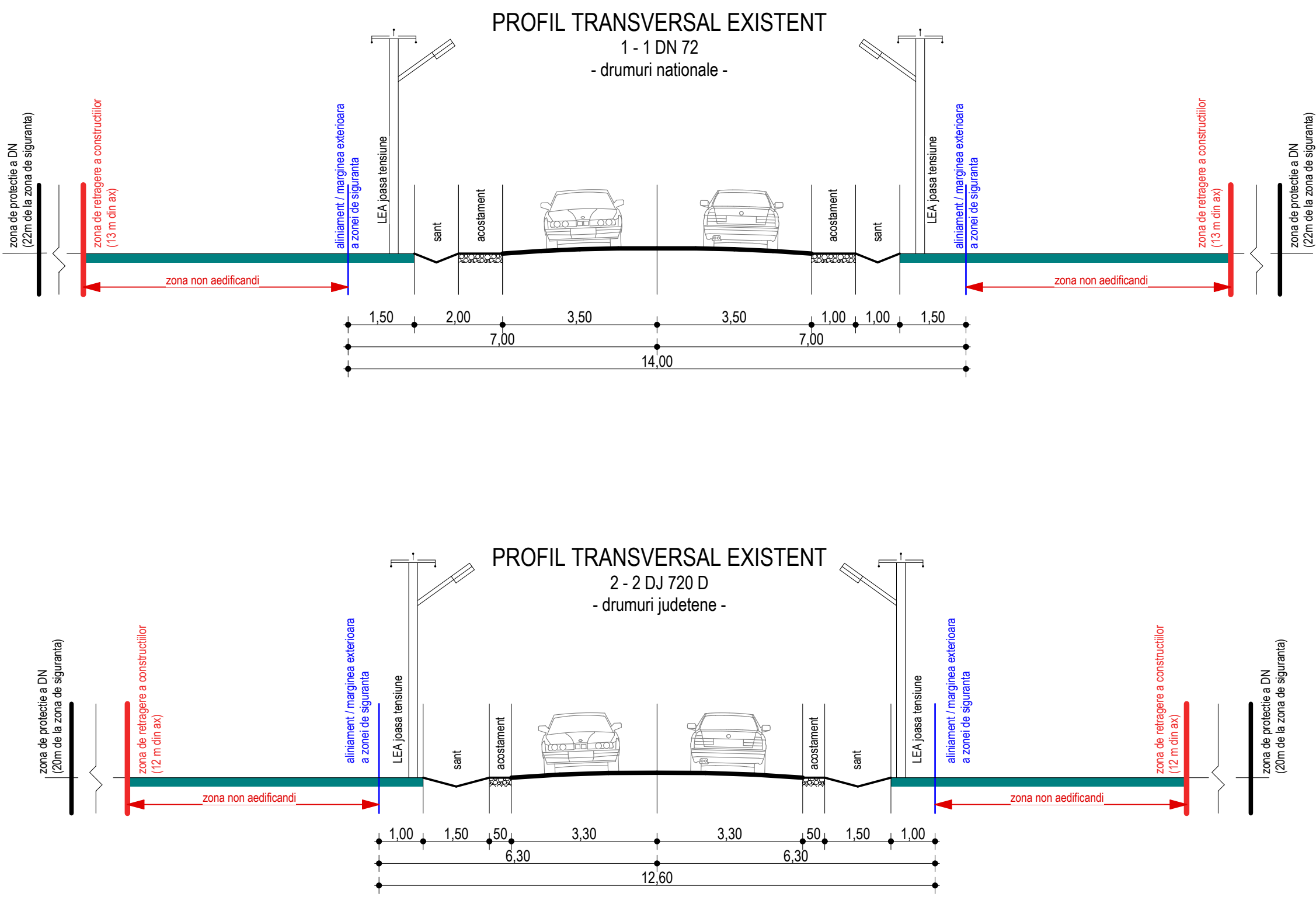
Alexandru DOBRA
Mun. Târgoviște
Jud. Dâmbovița

CIF 35142697

TEL: 0728 460 794

PROIECTANT SPECIALITATE
URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA
DARMANESTI
ANEXA 1. PROFILE TRANVERSALE

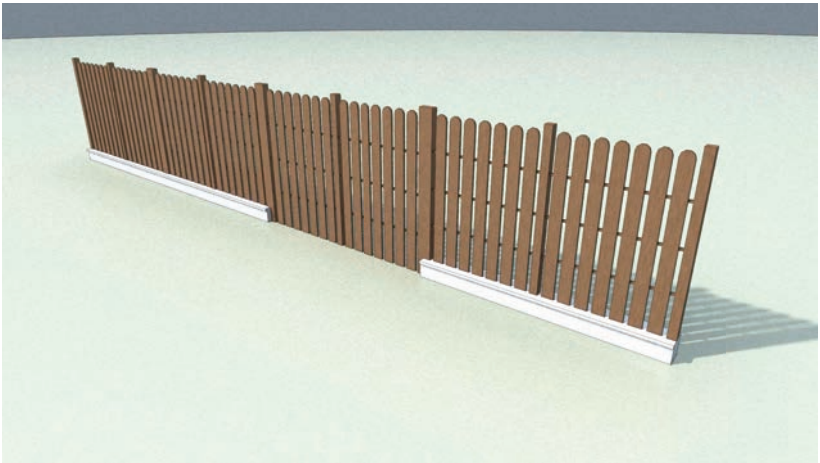
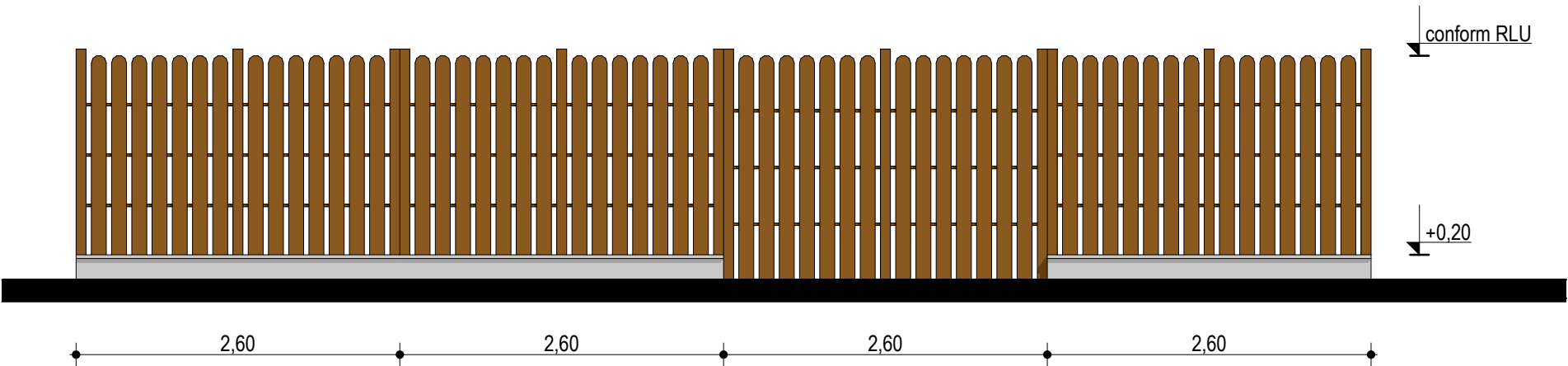


 Reg. Com. J 15565/2003, CUI: 15846034 Târgoviște, Str. Virgil Dăghileanu, Bl. 4, sc. C, Ap. 42, pd. Dornicova Tel./Fax: 0452.719.531 / 0723.865.540		Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI Comuna Darnanesti, Judetul Dornicova.		PR. NR. 1091 / 2017
Sef proiect	arh. George BUDA	Scara:	1:5.000	Faza: P.U.G.
Proiectat	m. urb. Alexandru DOBRA	PROFILE TRANVERSALE		Planşa nr. ANEXA 1.
Redactat	arh. George BUDA			
 BIBRO, INCHEIETURA DE ARHITECTURA SI URBANISM Mun. Târgoviște Judeţ Dornicova		PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM		

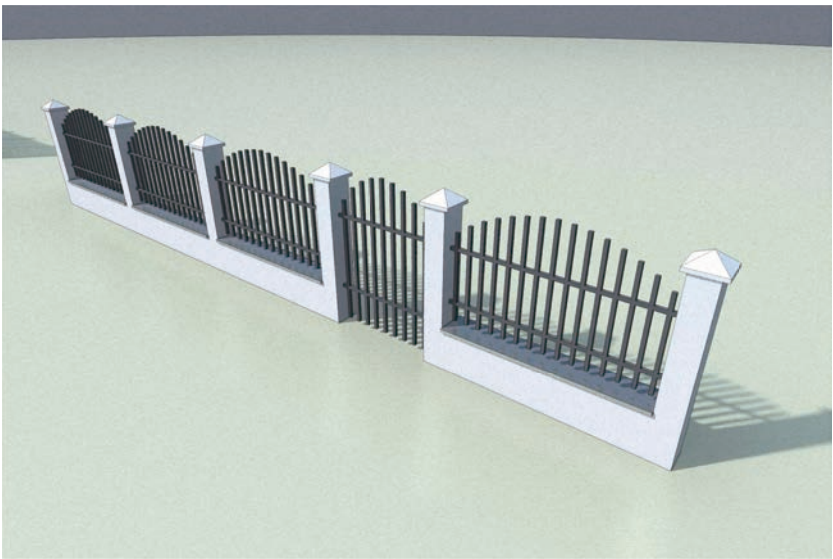
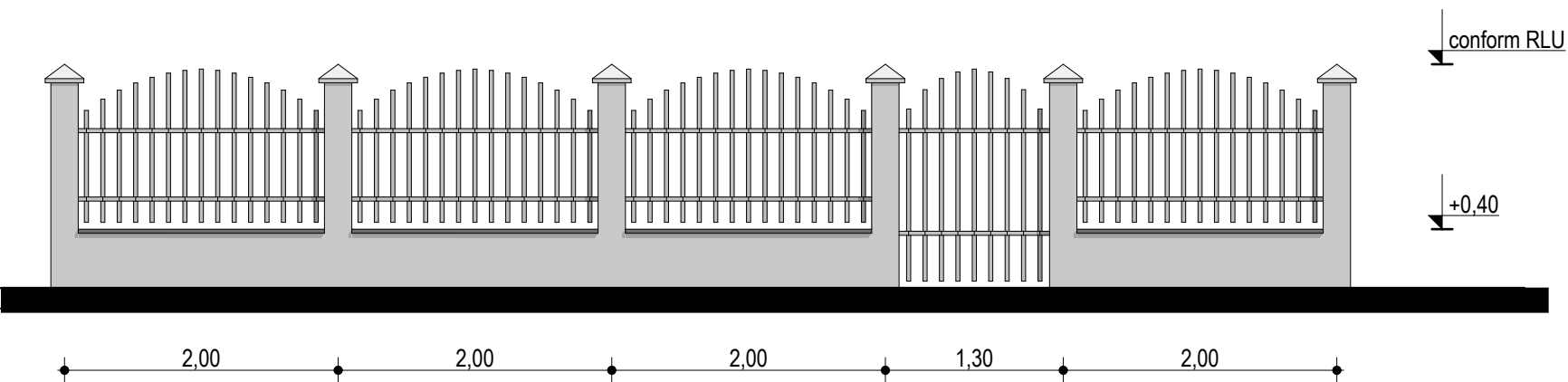
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI

ANEXA 2. MODELE IMPREJMUIRI

MODEL IMREJMUIRE DIN ULUCA PENTRU LOCUINTE (H MAX CONFORM RLU)
SCARA 1:50



MODEL IMREJMUIRE DIN ULUCA PENTRU INSTITUTII / SERVICII (H MAX CONFORM RLU)
SCARA 1:50



	 Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924 Târgoviște, Str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C. Ap. 42, jud. Dambovita Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540		Beneficiar: U.A.T. COMUNA DARMANESTI ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, IN COMUNA DARMANESTI comuna Darmanesti, judetul Dambovita,		PR. NR: 1056 / 2017	
	Sef proiect	arh. George BUDA		Scara: 1:5 000	MODELE IMPREJMUIRI	Faza: P.U.G.
	Proiectat	m. urb. Alexandru DOBRA				Plansa nr: ANEXA 2.
	Redactat	arh. George BUDA		Data: ian. 2018		
	 Alexandru DOBRA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM Mun. Târgoviște					



Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924
Târgoviște, Str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C. Ap. 42, jud. Dambovită
Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540



Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
Adresa: Bld. Unirii, nr. 31, bl.81, sc. A, et. 7, ap. 30, Mun. Târgoviște, Jud. Dâmbovită
CIF 35143097 TEL: 0726 482 794

Actualizare PUG si RLU in comuna DĂRMĂNEȘTI

Regulamentul local de urbanism

BORDEROU:

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE	2
ARTICOLUL 1 ROLUL RLU	2
ARTICOLUL 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE	2
PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	3
ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT ..	3
ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	5
ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	6
ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
ARTICOLUL 8 REGULI CU LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ	10
ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	12
ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	13
PARTEA III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	14
L Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.	14
IS Instituții și servicii de interes general.	17
ID Zona pentru unități industriale și de depozitare.	20
A Zona pentru unități agricole.	23
C Zona pentru cai de comunicație	26
S Zona pentru spații plantate cu rol de protecție, agrement, sport.	28
CG Zona pentru gospodărire comunala.	36
TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.	39
PARTEA V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	41
ARTICOLUL 11 REGLEMENTARI PENTRU EXTRAVILANUL COMUNEI DĂRMĂNEȘTI.....	41
PARTEA VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	42
UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR DĂRMĂNEȘTI ȘI MĂRGINENII DE SUS.....	42
PARTEA VII ANEXE.....	49
ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE ÎN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE).....	49

Partea I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul Unității Teritoriale Administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga localitate, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2 Baza legala a elaborării

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, se menționează:

- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50 / 1991, republicată 1997).
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998).
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 / 1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33 / 1994).
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare (nr. 7 / 1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10 / 1995).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137 / 1995).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43 / 1997, republicată 1998).
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41 / 1995).
- Legea apelor (nr. 107 / 1996).
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998).
- HGR. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Codul civil;
- Codul silvic;

Articolul 3 Domeniul de aplicare

(4) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

(5) Se exceptează de la prevederile alin. (4) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(6) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(8) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(10) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

Partea II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Terenuri agricole din extravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

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

Terenuri agricole din intravilan:

(3) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(4) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (3) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

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

Suprafețe împădurite:

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

(7) În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

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

Resursele subsolului:

(10) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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

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

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

Resurse de apă și platforme meteorologice:

(14) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(15) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (14) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective

împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

(18) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(19) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

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

Articolul 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale:

(21) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

Expunerea la riscuri tehnologice:

(23) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitudine și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

(25) Fac excepție de la prevederile alin. (23) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(26) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(27) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare:

(28) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

(30) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism pentru fiecare zonă funcțională sau UTR.

Procentul de ocupare al terenurilor:

(31) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenurilor să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament în cadrul zonei funcționale sau UTR – ului stabilit pentru fiecare zonă din intravilanul localității.

Lucrări de utilitate publică:

(32) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(33) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Articolul 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

(34) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Amplasarea față de drumurile publice:

(35) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(36) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;

(37) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (35) lit. c) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(38) Prin excepție de la prevederile alin. (37), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (37) se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

(39) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

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

Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR”

(41) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(42) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(43) În sensul prezentului regulament, prin **zona de protecție a infrastructurii feroviare** se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caii ferate.

(44) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea caii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte subpresiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(45) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(46) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alineatul (45) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." – S.A.

(47) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (46) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de cai ferate C.F.R. – S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transportului și Locuinței.

(48) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Amplasarea fata de aliniament:

(49) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) **se vor respecta retragerile impuse de prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională sau UTR definit;**

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

(51) Fac excepție de la prevederile alin. (50) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(52) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei:

(53) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) **distanțele minime impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zonă funcțională sau UTR în a parte;**

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

(54) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(55) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (54), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(56) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (54) se determină conform **anexei nr. 4** Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

(57) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale:

(58) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Articolul 8 Reguli cu la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

(61) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

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

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

(63) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (61) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(64) Prevederile alin. (62) și (63) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

(65) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

(67) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(68) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (67), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(69) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(70) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(71) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal si vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(72) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(73) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum si a drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. Articolul 6 alin. (35) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(74) Prin excepție de la prevederile alin. (67) - (73), cu respectarea legislației si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localităților aparținătoare orașelor si municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicata la 24 mai 2011, dispozițiile Articolul 8 alin. (67) - (73) se aplica inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale si/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum si a drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, daca este cazul, ale căror studii de fezabilitate si/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

(75) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau județului, daca legea nu dispune altfel.

(76) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(77) Lucrările prevăzute la alin. (75) si (76), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publica.

Articolul 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale construcțiilor

Parcelarea:

(78) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

(79) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minima a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

(80) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (79).

Înălțimea construcțiilor:

(81) **Se va respecta regimul de înălțime impus de prezentul regulament pentru fiecare zona funcționala sau UTR in parte.**

(82) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(83) În sensul prezentului regulament, **clădiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(84) Fac excepție de la prevederile alin. (82) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

(85) **Se vor respecta regulile impuse de prezentul regulament pentru fiecare zona funcționala sau UTR in parte.**

(86) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

(87) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Articolul 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

Parcaje:

(88) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(89) Prin excepție de la prevederile alin. (88), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(90) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 5** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Spatii verzi si plantate:

(91) **Se vor respecta reglementările impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zona funcționala sau UTR in parte.**

Împrejurimi:

(92) În condițiile prezentului regulament, este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(93) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca si în cazul aspectului exterior al construcției.

(94) **Se vor respecta condiționările impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zona funcționala sau UTR in parte.**

Partea III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În intravilanul comunei s-au identificat următoarele zone si subzone funcționale:

- Li – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare.
- IS – Zona pentru instituții si servicii de interes general.
- ID – Zona pentru unități industriale si depozitare.
- A – Zona pentru unități agricole.
- C – Zona pentru cai de comunicații.
 - Subzona Ccr – Cai de comunicație rutiera.
 - Subzona Ccf – Cai de comunicație feroviara..

- S – Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.
Subzona Spa - Spatii plantate cu rol de agrement, sport.
Subzona Spp - Spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.
Subzona Spv - Spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

Partea IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederile din acesta partea a IV-a a RLU sun valabile pentru toate zonele funcționale din teritoriul intravilan, in afara zonelor stabilite ca si UTR - uri.

L Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate mica (preponderent locuințe unifamiliale si funcțiuni complementare) – **marcaj culoare galbena pe planșa de Reglementari Urbanistice.**

Daca o investiție nu se poate încadra in reglementările urbanistice impuse de prezentul regulament va întocmi in mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafața reglementata ce va fi instituita intre cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) si o limita cadastrala.

Interdicția de construire „pana la elaborare PUZ” specificata pe planșele desenate nu este valabila pentru anexe gospodărești sau anexe ale exploatațiilor agricole, daca acestea se încadrează in prevederile prezentului regulament.

Este interzisa elaborarea de PUZ – uri pe o parcela.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, anexe gospodărești, anexe ale exploatațiilor agricole.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utila ocupata de acestea sa nu depășească 60 mp;
- Sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, daca nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*., se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii in cadrul parcelei si in relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1

In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1.

Daca construcția ce urmează a fi edificata nu poate fi înscrisa in parcela conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela si in relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd utilizări diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+M**.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși **5m**.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru invelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea alba predominanta si culoarea maro ca si culoare secundara (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatra naturala.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **5 m² / locuitor**.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate in planșa de profile de drumuri.

Pentru împrejmuirile laterale si posterioare se vor respecta si prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **35%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,8**.

IS

Instituții si servicii de interes general.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona **IS** – (marcata cu culoare roșie pe planșa de reglementari urbanistice) este caracterizată de un țesut urban de densitate mică cu construcții cu funcțiunea de instituții și servicii.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) și o limită cadastrală.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

IS

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, dacă nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*., se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Distanța față de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal). În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii față de limitele laterale dar nu mai puțin de 3m.

Față de limita posterioară clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcelă conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcelă și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în

care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru învelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea albă predominantă și culoarea maro ca și culoare secundară (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatră naturală.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi pe parcelă în proporție de minim 20%. Se vor înființa fâșii de spații verzi de protecție față de zonele de locuit / agrement, în cazul în care activitatea produce poluare vizuală / fonică sau de altă natură.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate în planșa de profile de drumuri.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor respecta și prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 40%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,9.

ID

Zona pentru unități industriale si de depozitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate unităților industriale necesare pentru dezvoltarea economică a localității, amplasate la distanță față de zonele rezidențiale.

Zonele industriale vor fi obligatoriu înconjurate (în special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zonă tampon alcătuită din spații verzi de protecție.

Pentru zonele cu hașura de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) și o limită cadastrală.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoare maro.

Destinația zonei industriale din partea de est a satului DĂRMĂNEȘTI nu poate fi modificată prin Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate în strânsă legătură cu activitatea industrială desfășurată. Se recomandă ca zonele de învățământ să fie protejate față de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii și comerț de proximitate cu regim de înălțime parter în suprafața de maxim 60mp.

Se admit locuințe de serviciu cu o suprafață construită desfășurată de maxim 300 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

5. AMPLASARE CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Distanța fata de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii fata de limitele laterale dar nu mai puțin de 5m.

Fata de limita posterioara clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

Pentru industria poluantă se vor înființa pe parcela fâșii verzi de protecție (minim 10m) fata de zonele ce trebuiesc protejate (zonele rezidențiale / de agrement).

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se recomandă folosirea drumurilor colectoare pentru acces pe parcela.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

In zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, in afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării si manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea in parcela.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 10m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proporție de minim 30%.

Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura. Lățimea minima a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

Conform cerințelor tehnice specifice.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA AL TERENURILOR

Procentul maxim de utilizare stabilit prin PUG este de **50%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim 1.

A

Zona pentru unități agricole.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate unităților agricole necesare pentru dezvoltarea economică a localității.

Zonele unităților agricole vor fi obligatoriu înconjurate (în special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zonă tampon alcătuită din spații verzi de protecție.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) și o limită cadastrală.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoare verde închis.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni agricole.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate în strânsă legătură cu activitatea industrială desfășurată. Se recomandă ca zonele de învățământ să fie protejate față de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii și comerț de proximitate cu regim de înălțime parter, în suprafață de maxim 60 mp.

Se admit locuințe de serviciu cu o suprafață construită desfășurată de maxim 300 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Distanța fata de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii fata de limitele laterale dar nu mai puțin de 5m.

Fata de limita posterioara clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

Pentru unități poluante se vor înființa pe parcela fâșii verzi de protecție (minim 10m) fata de zonele ce trebuie protejate (zonele rezidențiale / de agrement).

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se recomandă folosirea drumurilor colectoare pentru acces pe parcela.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu, dacă este cazul.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în parcela.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 10m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proporție de minim 30%.

Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura. Lățimea minima a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

Conform cerințelor tehnice specifice.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 50%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim 1.

C Zona pentru cai de comunicație .

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este împărțită în două subzone funcționale

Subzona **Ccr** – Cai de comunicație rutiera, marcată pe planșe cu culoarea mov.

Subzona **Ccf** – Cai de comunicație feroviara, marcată pe planșe cu culoarea mov și simbolul pentru linie de cale ferată.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Ccr

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

Ccf

Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisa desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AI CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice specifice.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiuri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

S Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona **S** este compusa din următoarele subzone funcționale:

Subzona **Spa** - Spatii plantate cu rol de agrement, sport, marcata cu culoare verde pe planul de Reglementari Urbanistice.

Subzona **Spp** - Spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.

Subzona **Spv** - Spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

Reglementările impuse de prezentul regulament pentru subzonele Spa, Spp si Spv nu pot fi modificate pin PUZ.

De asemenea pentru subzonele Spa este obligatorie întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția si conservarea spatiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea si dezvoltarea funcțiunilor de protecție a spatiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, menținerea peisajelor in scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului si asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției si a calității spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si menținerea spatiilor verzi in starea corespunzătoare funcțiunilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio – cultural;

Se recomanda elaborarea si actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. legii 24 / 2007, Art. 18 si conform normelor tehnice de aplicare a legii 24 / 2007.

Zonele verzi de protecție fata de infrastructura (**Spp**) majora se delimitează astfel:

- pentru drumuri aflate in intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului;
- pentru cai ferate aflate in intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță;

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de oraș, prevăzute de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (**Spv**) se instituie conform legii 107 /1996 (legea apelor) conform tabelului de mai jos:

Lățimea cursului de apă	Sub 10m	10m – 50m	Peste 51m
Lățimea zonei de protecție	5m	15m	20m
Cursuri de apă regularizate	2m	3m	5m
Cursuri de apă îndiguite	Toată lungimea de dig – mal, dacă aceasta este mai mică de 5m.		

Planul General de Urbanism propune valorificarea acestor spații verzi în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spa

Spații verzi și plantații de folosință generală.

Funcțiuni sportive și de agrement.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenurilor, oglinzi și cursuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Perdele de protecție.

Spp

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere;

Spv

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. Legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Cai de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spa

Se admit alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească 10%.

Spp

Plantații cu rol de perdea verde de protecție cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Spv

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Spa și Spp:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spv:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Conform cerințelor specifice funcțiunii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Spa

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Spa

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 3m.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice,

care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Spa

Distanța pe orizontală dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spa

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor, sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi realizate în apropierea accesului sau integrate poartelor străzilor de acces.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spa

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise în SECȚIUNEA 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Spp

Conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Staționarea autovehiculelor în zona Spv este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Spa

Clădirile permanente vor avea un regim de înălțime de maxim P.
Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 4m.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Spa

Pentru învelițuri se va folosi culoarea maro închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea albă predominantă și culoarea maro ca și culoare secundară (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatră naturală.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Spa

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spa

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare cinci locuri de parcare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

Spp

Se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori si arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructura si zonele construite ale orașului.

Spv

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

S

Împrejmuirile vor fi din gard viu.

Spp

Conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Spa

Se admite POT maxim **10%**.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Spa

CUT maxim **0,2**.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

CG Zona pentru gospodărire comunala.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri cu destinația **GC**, în special cimitirele de pe raza localității.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoarea „maro deschis”.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) și o limită cadastrală.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunala.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura să producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice, specifice funcțiunii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii fata de limitele laterale dar nu mai puțin de 5m.

Fata de limita posterioara clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 4m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proporție de minim 30%.
Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura. Lățimea minima a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

Eliminarea vegetației înalte, mature, este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele, sau in spațiul public adiacent, minimum 3 arbori.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

14.ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.
Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.
Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmui*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim **20%**.

16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim **0,2**.

TE

Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate echipamentelor tehnico - edilitare.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoarea „orange”.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

PUZ se va întocmi obligatoriu pe o suprafață reglementată ce va fi instituită între cel puțin 3 drumuri (existente sau propuse) și o limită cadastrală.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico – edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice, specifice funcțiunii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 4m.

Fac excepție coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

14.ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiuri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

Se admite POT maxim **60%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim 0,6.

Partea V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Articolul 11 Reglementari pentru extravilanul comunei DĂRMĂNEȘTI.

TA – Terenuri agricole

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

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

(3) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(5) Pentru siturile arheologice situate în extravilan și evidențiate în Registrul Arheologic National se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D, care va determina suprafața sitului, cu coordonate STEREO 70, precum și datele de interes referitoare la acesta.

(6) În zona sitului arheologic sunt permise doar culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea cu utilaj greu, amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului, cercetarea arheologică;

(7) În zona siturilor arheologice sunt interzise orice tip de activități care implică construirea de clădiri sau anexe.

(8) Se va institui interdicție temporară de construire în zona indicată a sitului arheologic până la cercetarea exhaustivă a zonei.

TF – Terenuri forestiere

Conform codului silvic.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape.

Conform Legii 107 / 1996 actualizate.

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicații

Conform legislației în vigoare. Realizarea cailor de comunicație reprezintă obiective de utilitate publică.

TN – Terenuri neproductive

Conform legislației în vigoare și a prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și a Unităților Teritoriale de Referință.

TS – Terenuri cu destinație specială

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Partea VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR DĂRMĂNEȘTI ȘI MĂRGINENII DE SUS.

Pentru zonele funcționale din UTR 1 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale) și instituții și servicii de interes general (școli, cămine culturale etc.)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale, anexe gospodărești, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, dacă nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*., se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse în Partea VIIANEXA 1.

Dacă construcția ce urmează să fie edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexelor se va întocmi

obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1 pentru locuințe și P+1+M pentru instituții și servicii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru învelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea albă predominantă și culoarea maro ca și culoare secundară (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatra naturală.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proportie de minim 20%. Se vor infiinta fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejurire ilustrate in planșa de profile de drumuri.

Pentru împrejuririle laterale si posterioare se vor respecta si prevederile Articolul 10, *Împrejuriri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Pentru locuințe se admite un POT maxim de 50%.

Pentru instituții si servicii se accepta POT maxim de 60%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Pentru locuințe admite un CUT maxim de 1.

Pentru instituții si servicii se admite CUT maxim de 1,6.

UTR 2. ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE

Pentru zonele funcționale din UTR 2 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 5. CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din arealele de protecție ale monumentelor „Scoală de arte si meserii (1865 – 1901) DB - II - m - B – 17449” si „Biserica sf. Ierarhi Nicolae (1833 – 1837) DB – II- m – B – 17448” in satul DĂRMĂNEȘTI si „Biserica Sfinții Apostoli (1861 – 1862) DB – II – B – 17570” in satul Mărginenii de Sus.

SECȚIUNEA 6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Locuire si anexe ale locuinței, instituții, comerț in unități mici, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, gospodărie comunală (cimitire) circulație carosabilă si pietonală cu respectarea condițiilor din articolul următor.

18.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate funcțiunile de mai sus cu obligativitatea aviz descărcare de sarcina arheologica si aviz D.J.P.N.

19.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

20.CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, daca nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*., se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii in cadrul parcelei si in relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

Se interzice divizarea parcelelor.

21.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

22.AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1.

Daca construcția ce urmează a fi edificata nu poate fi înscrisa in parcela conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela si in relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

23.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea celei mai înalte.

24.CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

25.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

26.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 3m. La coama, clădirile vor avea înălțimea maxima de 5m.

27.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomanda folosirea modulelor volumetrice de 8 x 12.

Acoperișurile vor fi in 4 ape, se interzic formele zbuciumate, cu unghiuri si tăieturi neintegrabile arhitecturii locului.

Invelitoare va fi din tabla plana de zinc (culoare gri mat), țigla ceramica sau lemn (sita sau șindrila). Se recomanda volumetria caracteristica zonei, existenta unui element de tip cerdac – foișor, raportul plin gol specific (a se vedea si modele din studiul istoric). Se interzice utilizarea invelitorilor din tabla amprentata, azbociment, a celor cu culori atipice: albastru, verde, roșu aprins.

Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie, tâmplăria se va executa exclusiv din lemn sau lemn stratificat.

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor in alb.

28.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

29.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proporție de minim 30%. Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura.

30.ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza preferabil din lemn sau metal, semitransparente, fiind interzise gardurile din panouri de beton, din tabla, sau din policarbonat.

Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejurire ilustrate in planșa de profile de drumuri.

SECȚIUNEA 8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

31.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Pentru locuințe se admite un POT maxim de **30%**.

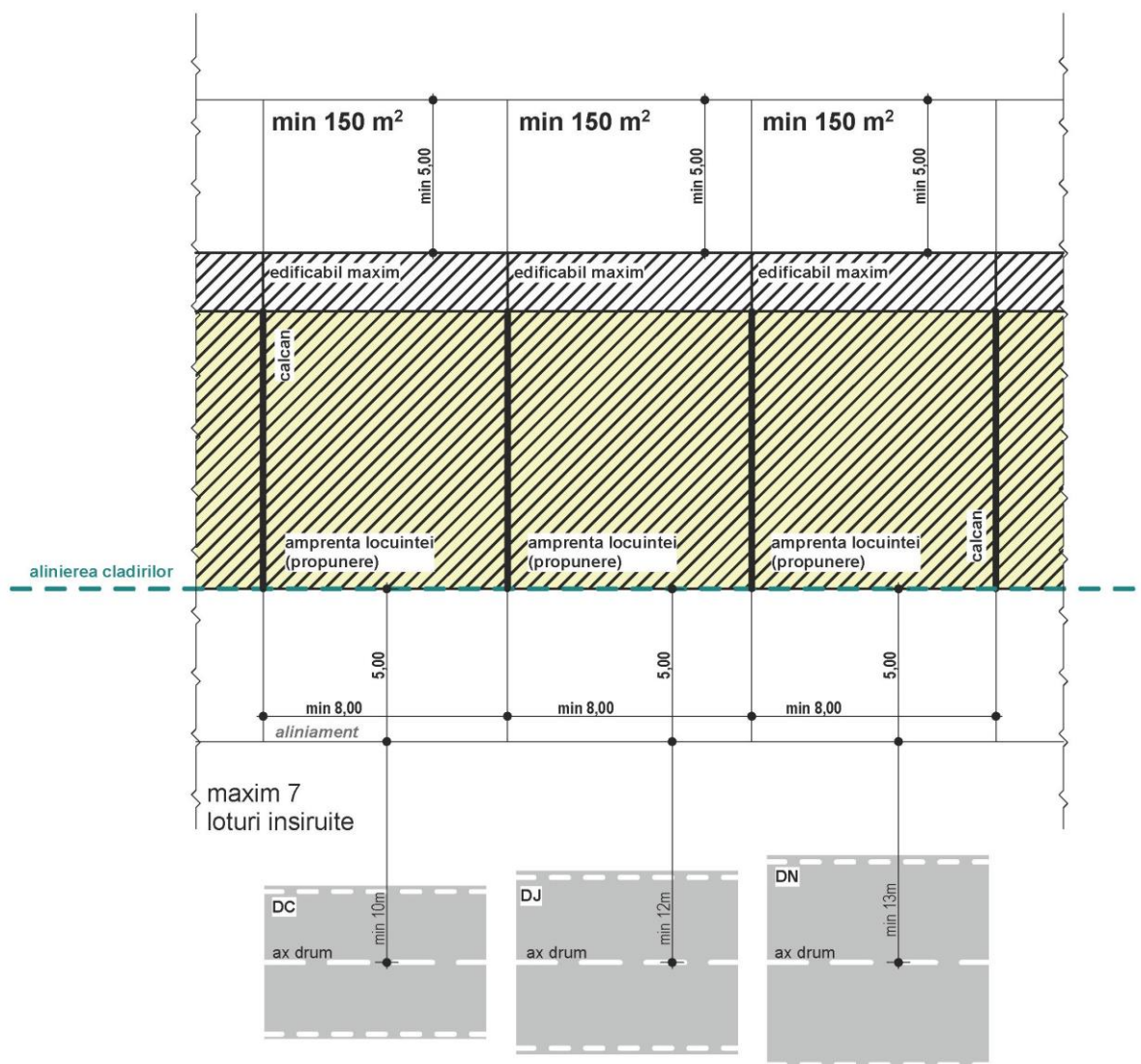
32.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Pentru locuințe admite un CUT maxim de **0,3**.

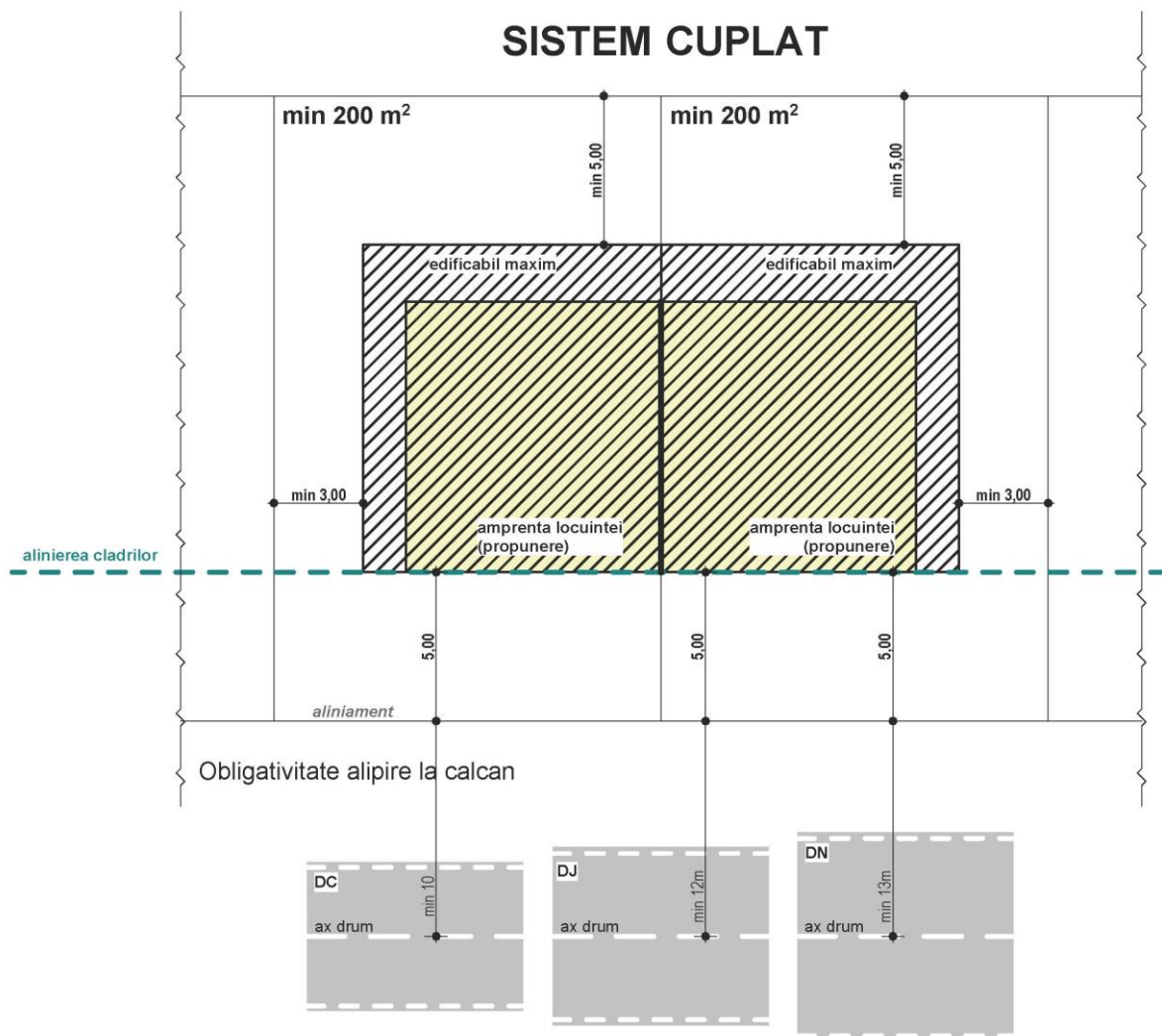
Partea VII ANEXE

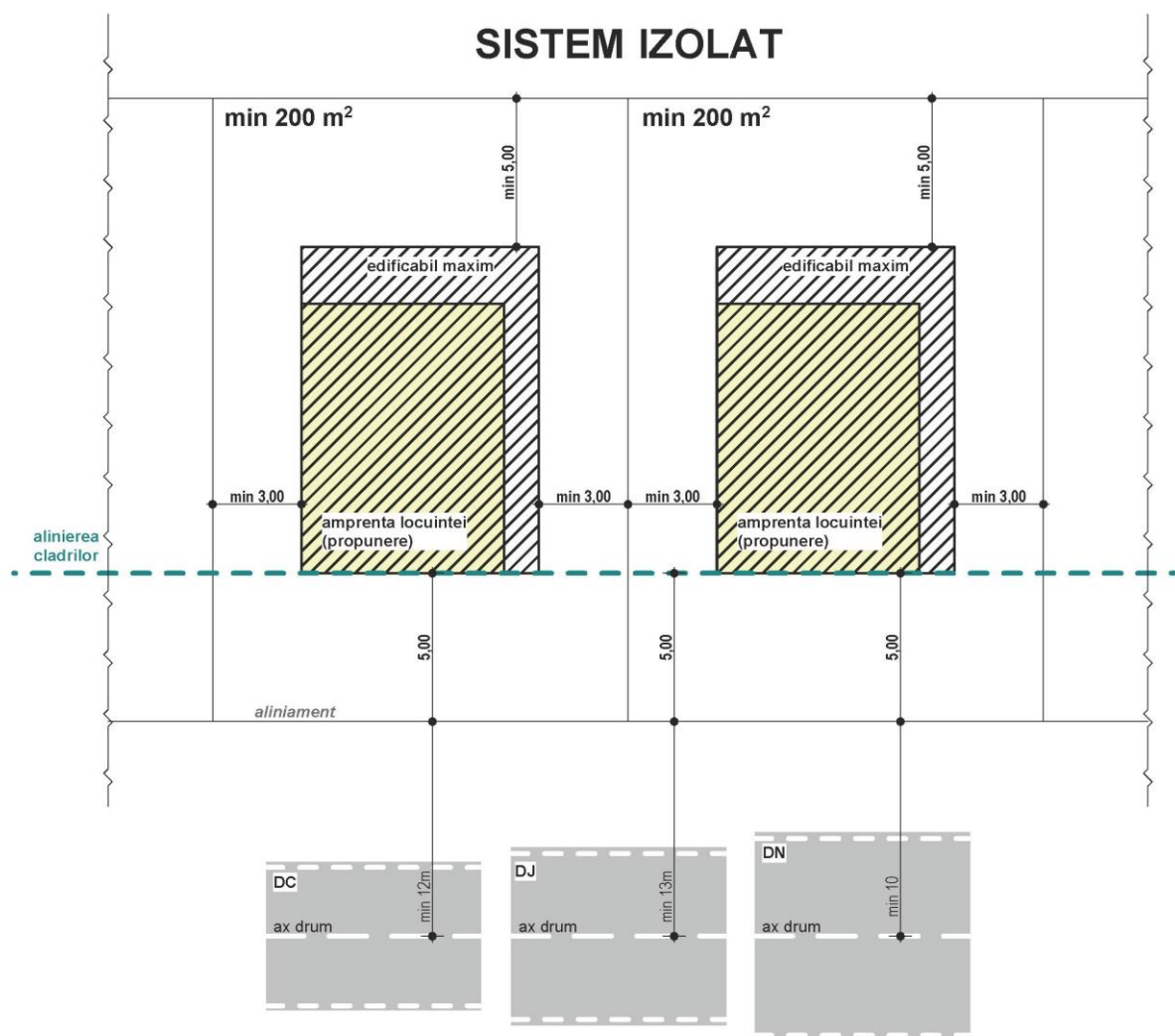
ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE)

SISTEM INSIRUIT



SISTEM CUPLAT





Întocmit
M. urb. Alexandru DOBRA



Reg. Com.: J15/953/2003, CUI: 15904924
Târgoviște, Str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C. Ap. 42, jud. Dambovița
Tel./Fax: 0245 216 635 / 0723 685 540



Către

PRIMĂRIA COMUNEI DĂRMĂNEȘTI

Str. Mihai Viteazul, Nr. 530, Com. Dărmănești, Jud Dâmbovița

În calitate de proiectant general pentru proiectul „**Actualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul local de Urbanism în comuna Dărmănești**” va înaintez răspunsul la adresa cu nr. 6089 din 17.06.2022 privind lămuriri legate de Regulamentul local de Urbanism.

1. Aspectul exterior al clădirilor

„**Pentru învelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis**” – această exprimare prezenta în regulamentul de urbanism se referă strict la culoare învelitorii, nu și a materialului folosit. În sensul regulamentul de urbanism se pot folosi mai multe tipuri de materiale pentru învelitori iar culoarea acestora trebuie să fie roșu închis sau maro sau orice alt derivat al acestor culori. Se admit și alte culori doar dacă acestea sunt culori „pământii”, șterse. Se interzic culorile stridente (mov, roz, verde fosforescent, etc.)

2. Înălțimea maximă a clădirilor

„**Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 5m**” – acest tip de exprimare prezenta în regulamentul de urbanism se referă la înălțimea maximă admisă a clădirilor. În sensul regulamentul de urbanism termenul maxim este folosit pentru a exprima o interdicție de depășire a acestei înălțimi. Cu alte cuvinte înălțimea clădirilor poate fi mai mică decât cea specificată dar nu mai mare. Înălțimea clădirilor în RLU Comuna Dărmănești se măsoară de la cota 0 a clădirii (cota pardoselii finite a parterului) până la streșina cea mai joasă a acoperișului.

Va mulțumesc

SC. ARHICAD SRL

