



PLOIEȘTI ROMÂNIA
CONSULTING • PROIECTARE • CONSTRUCȚII

STRADA MARAMURES Nr. 12 PLOIESTI 2000 Tel. 044-14.18.61 * 14.19.80 * 12.26.34 Fax: 044-12.54.19

Proiect nr. 4/14152
Beneficiar: Consiliul Local Gorgota
Denumirea proiectului: Plan Urbanistic General si
Regulament Local de Urbanism
Comuna Gorgota

VOLUMUL III

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G. – COMUNA GORGOTA

DIRECTOR GENERAL Ing.Mihail Bogdan DABIJA
DIRECTOR PROIECTARE Ing.Dumitru BARBULESCU
COORDONATOR C.T.A. Arh.Ilie GRIGORESCU
VERIFICATOR Arh. Constantin CIOBANU
SEF PROIECT Arh.Nicolae GHEORGHE





consproiect S.A.
PLOIEȘTI ROMÂNIA
CONSULTING • PROIECTARE • CONSTRUCȚII

STRADA MARAMUREȘ Nr. 12 PLOIEȘTI 2000 Tel. 044-14.18.61 * 14.19.00 * 12.26.34 Fax: 044-12.54.19

Proiect nr. 4/14152

VOLUMUL III

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G. – COMUNA GORGOTA

- I. Prescriptii generale la nivelul comunei**
- II. Prescriptii specifice zonelor functionale**
- III. Prescriptii specifice U.T.R.**

Proiect nr. 4/14152

VOLUMUL III

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G. – COMUNA GORGOTA

- I. Prescriptii generale la nivelul comunei**
- II. Prescriptii specifice zonelor functionale**
- III. Prescriptii specifice U.T.R.**

I. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL COMUNEI

1. Prin Regulamentul aferent planului urbanistic general se stabilesc conditiile si masurile urbanistice privind amenajarea complexa a comunei **GORGOTA**.

- promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care sa contribuie la organizarea teritoriului administrativ;
- respectarea zonificarii teritoriului localitatii stabilita prin PUG;
- promovarea operatiunilor care sa contribuie la o mai buna organizare a structurii urbane a localitatii;
- folosirea rationala a teritoriului in limitele intravilanului stabilit prin PUG si precizat pe teren.

2. Activitatea de construire se va desfasura:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent degradat
- prin renovarea fondului construit
- prin schimbarea de destinatie

Autorizarea acestor categorii de lucrari va respecta prevederile P.U.G. si prescriptiile regulamentului de urbanism.

In cazul solicitarii construirii unor obiective in zona care necesita amenajari speciale (zona centrala, parcelari pentru locuinte, one verzi, zone de dezvoltare economica) este necesar sa se elaboreze planuri urbanistice zonale si de detalii in functie de amploarea problemelor.

La elaborarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire este necesar a se tine seama de urmatoarele recomandari:

- incadrarea in functiunea prevazuta pentru zona respectiva
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, inchiriere)
- protejarea amplasamentelor rezervate obiectivelor de interes public
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitare a accesului carosabil etc.

3. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului (in conformitate cu legea sau cu normele departamentale).

Se va avea in vedere:

- 3.1. Pastrarea si protejarea mediului natural si antropic, depistarea si diminuarea surselor de poluare (legea protectiei mediului nr.137/1995 Ordine ale Ministerelor Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, Sanatatii etc. norme europene in domeniu).
- 3.2. Conservarea si protejarea patrimoniului istoric, arheologic si cultural, respectarea zonelor de protectie (Legea 50/1991, Ordinul MLPAT si M.C. nr. 589/1991 si 130/1991).
- 3.3. Securitatea constructiilor, realizarea acestora in conformitate cu normativul P 100/1992 precum si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi de aparare civila (H.G. nr.531/1992 – art.5.)
- 3.4. Respectarea interesului public prin realizarea de lucrari publice, exproprii pentru clauza de utilitate publica asigurarea compatibilitatii functiunilor.
- 3.5. Respectarea normelor sanitare stabilite prin Ordinul M.S. 981/1994 si a normelor P.S.I.

4. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

4.1. Drumuri si accese:

- reseaua de drumuri si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform legislatiei si normelor in domeniu (Legea 37/1975, STAS 10144)
- organizarea circulatiei va respecta propunerile din P.U.G.; propunerile s-au facut pentru a nu afecta in mare masura pe detinatorii terenurilor
- toate cladirile vor avea in mod obligatoriu accesul asigurat dintr-o cale de circulatie publica pentru a asigura actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu

4.2. Echipare tehnico-edilitara

- cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la cele proiectate

3. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului (in conformitate cu legea sau cu normele departamentale).

Se va avea in vedere:

- 3.1. Pastrarea si protejarea mediului natural si antropic, depistarea si diminuarea surselor de poluare (legea protectiei mediului nr.137/1995 Ordine ale Ministerelor Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, Sanatatii etc. norme europene in domeniu).
- 3.2. Conservarea si protejarea patrimoniului istoric, arheologic si cultural, respectarea zonelor de protectie (Legea 50/1991, Ordinul MLPAT si M.C. nr. 589/1991 si 130/1991).
- 3.3. Securitatea constructiilor, realizarea acestora in conformitate cu normativul P 100/1992 precum si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi de aparare civila (H.G. nr.531/1992 – art.5.)
- 3.4. Respectarea interesului public prin realizarea de lucrari publice, exproprii pentru clauza de utilitate publica asigurarea compatibilitatii functiunilor.
- 3.5. Respectarea normelor sanitare stabilite prin Ordinul M.S. 981/1994 si a normelor P.S.I.

4. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

4.1. Drumuri si accese:

- reseaua de drumuri si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform legislatiei si normelor in domeniu (Legea 37/1975, STAS 10144)
- organizarea circulatiei va respecta propunerile din P.U.G.; propunerile s-au facut pentru a nu afecta in mare masura pe detinatorii terenurilor
- toate cladirile vor avea in mod obligatoriu accesul asigurat dintr-o cale de circulatie publica pentru a asigura actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu

4.2. Echipare tehnico-edilitara

- cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la cele proiectate

- in zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

4.3. Forma si dimensiunile terenului

- se vor mentine actualele parcelari, in special unde trama stradala si dimensiunile parcelei determina caracterul specific zonei
- la reparcelari se va tine seama de insorire, vanturi dominante, prevederi legale (Codul Civil) etc
- latimea parcelei nu va avea sub 10 m si nu va depasi 20 m (pentru folosirea eficienta a retelelor tehnico-edilitare)

4.4. Amplasarea constructiilor in teren

4.4.1. Retrageri minime obligatorii fata de aliniament

Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.

- retragerea minima obligatorie este de 3 m iar la intersectii se va asigura vizibilitatea
- cladirile de productie din zonele unitatilor economice isi pastreaza aliniamentul actual dar nu mai putin de 10 m fata de aliniament, respectand zona de protectie plantata
- unitatile productive, de activitati si servicii amplasate in zone rezidentiale, de activitati si servicii amplasate in zona rezidentiala, in zonele centrale sau la DN1A vor respecta distantele minime obligatorii cuprinse in prescriptiile specifice zonelor

4.4.2. Distanțele obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale sau posterioare a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai putin de 3,0 m cu urmatoarele exceptii:

- cladirea se lipeste de doua calcane invecinate formand un front continuu

- b. cladirea se lipeste de un calcan al cladirii de pe parcela invecinata (cladiri cuplate) caz in care se retin distanta $H/2$ fata de cealalta limita laterala, dar nu mai putin de 3,0 m
- c. cladirile din zona de protectie sau din unitatile de productie izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6 m. in cazul in care profilul de productie necesita zone de protectie, acestea se vor dimensiona conform normelor specifice
- d. se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie
- e. nu se admite aparitia de noi calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura

4.4.3. Distantele minime obligatorii intre cladirile de pe aceeaasi parcela

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeaasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa ($H/2$) dar nu mai putin de 3,0 m.

In cazul zonelor de activitati sau a unitatilor de productie izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi $H/2$ dar nu mai putin de 4 m.

4.5. Regim de inaltime

- se va respecta inaltimea media a cladirilor invecinate
- depasirea regimului de inaltime sau impunerea unui regim minim de inaltime se poate face conform planului unitatii teritoriale de referinta si regulamentului aferent
- limitarea regimului de inaltime se poate datora necesitatilor tehnologice sau de productie

4.6. aspectul exterior al constructiilor

- se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie etc.)
- se va urmari ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectului urbanistic al zonelor de amplasare
- se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile

- b. cladirea se lipeste de un calcan al cladirii de pe parcela invecinata (cladiri cuplate) caz in care se retin distanta $H/2$ fata de cealalta limita laterala, dar nu mai putin de 3,0 m
- c. cladirile din zona de protectie sau din unitatile de productie izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6 m. in cazul in care profilul de productie necesita zone de protectie, acestea se vor dimensiona conform normelor specifice
- d. se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie
- e. nu se admite aparitia de noi calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura

4.4.3. Distantele minime obligatorii intre cladirile de pe aceeasi parcela

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa ($H/2$) dar nu mai putin de 3,0 m.

In cazul zonelor de activitati sau a unitatilor de productie izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi $H/2$ dar nu mai putin de 4 m.

4.5. Regim de inaltime

- se va respecta inaltimea media a cladirilor invecinate
- depasirea regimului de inaltime sau impunerea unui regim minim de inaltime se poate face conform planului unitatii teritoriale de referinta si regulamentului aferent
- limitarea regimului de inaltime se poate datora necesitatilor tehnologice sau de productie

4.6. aspectul exterior al constructiilor

- se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie etc.)
- se va urmari ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si aspectului urbanistic al zonelor de amplasare
- se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile

4.7. Parcaje

Toate parcajele aferente oricaror functiuni se vor amenaja in afara spatiului public si in interiorul parcelei respective si vor fi proiectate in conformitate cu normativele in vigoare.

Parcarile publice vor fi amplasate in zonele aglomerate, vor fi prevazute cu acces din caile de circulatie, vor avea plantatii de protectie necesare si vor fi realizate si intretinute prin grija Consiliului Local al comunei.

4.8. Imprejmuiri

Administratia locala va aproba realizarea imprejmuirilor pentru asigurarea unei imagini de calitate dinspre zonele publice (circulatii, spatii verzi etc.)

- a. pentru locuinte individuale se recomanda imprejmuiri avand partea inferioara opaca (0,60 m) iar partea superioara transparenta pana la 1,80 m (dublata eventual de gard viu)
- b. intre proprietati se recomanda imprejmuiri cu $h = 2,20 - 2,60$ m
- c. pentru unitatile de productie, activitati sau servicii se recomanda imprejmuiri cu baza opaca $h = 0,60$ m si $h_{total} = 2,20 - 2,60$ m.

4.9. Spatii libere plantate

Se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sa se asigure:

- a. plantarea unui arbore la fiecare 200 mp teren in zonele de productie si amenajarea ci spatii plantat a minim 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
- b. plantarea unor arbori la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Se vor solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare de construire modul de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizitabile de pe circulatiile publice.

- c. Plantarea si intretinerea prin grija administratiei locale a spatiilor verzi publice, a plantatiilor de aliniament a parcurilor si gradinilor de cartier.

Prin grija administratiei locale se vor planta si intretine spatiile verzi si parcurile; se va apela la institutii specializate

- d. Plantatiile de pe langa unitatile economice au rolul de a atenua zgomotul, de a diminua poluarea, de a oferi o incadrare estetica pentru constructiile destinate productiei. Suprafata spatiilor verzi din incinta poate reprezenta 35-60% din teritoriu, astfel organizata incat sa ofere protejarea vecinatatilor - zona

construita a localitatii, cai de circulatie. Zonele de plantatii masive pentru protectia locuintelor fata de vecinatatile unitatilor economice agroindustriale sunt dimensionate conform prescriptiilor specifice.

Zonele plantate pentru protectia locuintelor si terenurilor intravilane impotriva vantului si zapezii sunt constituite din liziere (10-50 m). plantatiile de aliniament au roluri multiple: de decorare a strazilor, de protectie, de separare a caii pietonale de cea rutiera si au latimea minima de 6 m.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

1. Subzonele functionale aflate in cadrul teritoriului studiat prin P.U.G. comuna CORCOTA..... La care se vor aplica prescriptiile din prezentul Regulament fac parte din urmatoarele functiuni majore:

- L - zona de cladiri de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare
- I/A - zona unitatilor industriale si agricole
- P - zona de parcuri, complexe sportive, perdele de protectie zona de agrement
- CC - zona pentru cai de comunicatii rutiere si constructii aferente
- GC - zona gospodarie comunală
- IS - zona de institutii publice, servicii si activitati publice
- C - zona centrala si alte zone cu functiuni complexe

2. Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole cuprinzand reglementari:

2.1. Permisuni

2.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenurilor

2.1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor care difera de prescriptiile generale la nivelul localitatii

2.1.3. Indicatori maximi admisibili:

- POT (procentul maxim de ocupare a terenului)
- CUT (coeficientul maxim de utilizare a terenului)

2.2. Conditionari si restrictii (temporare sau definitive de construire)

3. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea functiunii zonelor cuprinse in intravilan stabilite prin P.U.G.

Constructiile sau amenajarile cu alte destinatii, complementare functiunii dominante a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita.

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa.

"L" – ZONA CLADIRILOR CU REGIM MIC
DE INALTIME

- locuinte si functiuni complementare
- institutii si servicii publice

1. PERMISIUNI

1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenului

- se admit locuinte colective max. P+2
- se admit locuinte individuale max. P+2
- se admit constructiile necesare functiunilor complementare locuintelor max. P+4
- se admite afectarea unor spatii la parterul locuintelor pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor
- se admite amplasarea unor constructii pentru activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi

1.2. Conditii de amplasare si conformare a cladirilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- pentru parcele cu latimea maxima 12 m se recomanda realizarea locuintelor in sistem cuplat
- inaltimea maxima admisa P+2 pentru locuinte, p+2 pentru alte functiuni
- aspect exterior – cladirile se vor armoniza cu constructiile imediate invecinate si cu specificul general al zonei in care se inscriu
- in cazul concesiunii se vor respecta suprafetele conform Legii 50/91

1.3. Indicatori maximi admisibili

POT – 30% (cu o arie minima construita de 90 mp la constructii noi)

CUT – 0,3 – 0,9 (in functie de regimul de inaltime)

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- nu se admite amplasarea in zona de locuit a unor unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii)
- x- pentru zonele in care s-a stabilit prin prezenta documentatie necesitatea intocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se instituie interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea acestora
- amplasarea constructiilor in zonele retelelor magistrale (electrice, gaze, titei, imbunatatiri functiare) ,va respecta cu strictete distanta minima de protectie stipulata in avizele obtinute de la detinatorii acestora
- la autorizarea se va acorda cea mai mare atentie esteticii.

**"I/A" – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE
SI AGROZOOOTEHNICE**

I. PERMISIUNI

- 7 1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenului
- intreprinderi industriale, de productie nenociva, depozite, depouri, unitati de constructie

- RT 1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
 - caracteristicile parcelei si inaltimea maxima admisibila conform necesitatilor tehnice sau normale specifice
 - aspectul exterior – constructiile vor avea volume simple si un aspect compatibil cu caracterul zonei, din materiale de constructie durabile

- 1.3. Indicatori admisibili, posibil a fi modificati conform necesitatilor tehnologice
- POT = 60%
 - CUT = 1,2

Re 2. **CONDITIONARI SI RESTRICTII**

- se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei sau normele de protectia mediului si sanitare
- se interzice amplasarea catre drumurile publice sau linia ferata principala a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite si deseuri, de combustibili solizi etc)
- obligativitatea intretinerii unor zone plantate de protectie la minim 10 m perimetral spre alte zone functionale
- obligativitatea respectarii distantelor minime fata de zonele de locuit in conformitate cu normele sanitare si de protectia mediului
- obligativitatea respectarii normelor sanitare si de mediu si obtinerea avizelor respective pentru eliberarea autorizatiei de construire

**"P" – ZONA PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE
PERDELE DE PROTECTIE, ZONE DE
AGREMENT**

1. PERMISIUNI

- 1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenului
 - amenajari de parcuri, scuaruri, zone de agrement
 - amenajari pentru sport, recreere, odihna inclusiv dotari aferente
 - plantatii de aliniament
 - se pot autoriza constructii cu functiuni complementare cu functiunea dominanta si cu rezolvari care sa nu deranjeze zona
 - perdele de protectie spre arterele publice, cale ferata sau intre zone functionale incompatibile
- 1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
 - conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
 - caracteristicile parcelei – nu este cazul
 - inaltimea maxima admisibila P+2
 - aspect exterior – cladirile, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze situl peisagistic
- 1.3. Indicatori maximi admisibili
 - POT – nu este cazul
 - CUT – nu este cazul

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca, cumulat, 15% din suprafata
- amenajarea spatiilor plantate sa se faca pe principii ecologice prin recurgerea la vegetatie perena, pentru asigurarea unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale
- la realizarea perdelelor de protectie dinspre zonele industriale poluante spre zona de locuit se vor utiliza specii rezistente la nocivitati
- spatii verzi plantate vor fi intretinute permanent prin grija administratiei locale
- amenajarea padurilor de agrement si a plantatiilor masive de protectie si de fixarea solului sa se faca pe principii ecologice

"GC" – ZONA GOSPODARIE COMUNALA

1. PERMISIUNI

1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenurilor

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii
- statie de epurare
- gospodaria de apa
- rampa de gunoi
- cimitire
- cursuri de apa

1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- caracteristicile parcelei si inaltimea maxima admisibila conform b'neccesitatilor tehnice sau normelor specifice
- aspectul exterior se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizitabile si drumurile publice (min. 6 m)

1.3. Indicatori maximi admisibili

- POT – nu este cazul
- CUT – nu este cazul

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- respectarea documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiectele de specialitate
- obligatia de a asigura protectia sanitara conform normelor departamentale.

**"CC" – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

1. PERMISIUNI

1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenului

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale (autogari)
- retea de strazi din intravilan, apartinand domeniului public
- parcajele publice

RT

1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- caracteristicile parcelei – conform necesitatilor tehnice, normele specifice si proiectelor de specialitate
- aspect exterior – se recomanda ca noile cladiri sa nu afecteze prin dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se inscriu
- se recomanda ca organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata spre drumurile publice
- se recomanda ca organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata spre drumurile publice
- se recomanda ca parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime si zone plantate cu arbori

1.3. Indicatori admisibili, posibili a fi modificati in functie de necesitatile tehnologice

- POT = 50%
- CUT = 1,5

RE

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- se va respecta prospectul prevazut in PUG pentru arterele de circulatie si in aceste zone prevazute a fi in domeniul public nu sunt admise autorizari de construire pentru constructii temporare sau definitive. Terenurile sunt rezervate pentru extinderea retelei stradale si a intersectiilor propuse spre modernizare
- se va acorda o atentie deosebita realizarii parcajelor in zona centrala si a institutiilor publice

- se va urmări protejarea zonelor de locuit împotriva poluării produse de circulația autovehiculelor necorespunzătoare din punct de vedere ecologic
- incintele unităților de transporturi vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și de explozie

- se va urmări protejarea zonelor de locuit împotriva poluării produse de circulația autovehiculelor necorespunzătoare din punct de vedere ecologic
- incintele unităților de transporturi vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și de explozie

"IS" – ZONA DE INSTITUTII, SERVICII SI ACTIVITATI PUBLICE

1. PERMISIUNI

1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenului

- institutii publice de interes general
- comert cu amanuntul si cu ridicata
- servicii si publice (financiar-bancare, asigurari)
- servicii profesionale, sociale, personale
- obiective turistice (restaurant, han, bufet, cafenea, ceainarie)
- parcaje, garaje, reparatii si intretinere auto-moto
- mici activitati productive nepoluante

1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- regimul de inaltime in functie de zona
- regimul de aliniere conform prospectelor
- in zonele prevazute pentru restrictii de constructie pana la elaborarea PUZ, se vor respecta prevederile acestora dupa intocmire

1.3. Indicatori maximi admisibili posibil a fi modificati conform PUZ si regulament aferent

- POT = 50%
- CUT = 1,5

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- unitatile de productie (ateliere, garaje, "auto-service"uri etc) sa nu fie dispuse la mai putin de 15 m distanta de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica
- unitatile amplasate in imediata vecinatate a zonelor rezidentiale – se recomanda a avea un program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea pe timpul noptii

14

**"C" – ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE
CU FUNCTIUNI COMPLEXE**

1. PERMISIUNI

1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare a terenurilor

- institutii publice (de interes general)
- institutii aferente zonelor rezidentiale
- comert (cu amanuntul si cu ridicata) de produse alimentare si nealimentare
- servicii financiar-bancare si de asigurari
- centre culturale (teatru, sali expozitii, conferinte, cinematografe etc)
- parcaje, garaje, autoservice
- dotari pentru turism, hotel, motel
- sali de jocuri, cluburi
- servicii : profesionale (birouri, oficii), sociale, personale (reparatii, frizerii, coafura, spalatorii etc)
- activitati productive nepoluante

1.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- regimul de inaltime se stabileste in functie de zona
- autorizatiile de construire se vor elibera numai pe baza unor studii urbanistice de detaliu in zonele stabilite prin PUG

1.3. Indicatori maximi admisibili posibil a fi modificati conform prevederilor din PUZ si regulamentul aferent

- POT = 50%
- CUT = 1,5 (accidental 2,0)

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- amplasarea cladirilor in aceasta zona va fi precedata de studii (PUZ si PUD) care vor acorda o atentie deosebita realizarii unui spatiu urban corespunzator functiunii dominante
- unitatile de productie care au fost admise in zona nu vor fi dispuse la distanta mai mica de 15 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, nu vor avea

capacitati care sa genereze trafic intens sau greu, sa nu polueze chimic sau fonic, nu vor utiliza spatii de depozitare expuse spre vecinatati si functionare cu program limitat pentru a nu deranja locuirea pe timpul noptii. Cele neadmise se vor desfiinta sau muta in zonele corespunzatoare.

- Se instituie interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea PUZ
- Se interzice realizarea constructiilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa
- Pentru amenajarea spatiilor pietonale, a spatiilor verzi, a incintelor, a amplasarii mobilierului urban, iluminarii, imprejmuirilor etc se va respecta interdictia temporara de construita si se vor respecta prevederile dupa elaborarea PUZ.

CAP III PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR
TERITORIALE DE REFERINTA - U.T.R.-uri

Comuna Gorgota având în componență 5 sate și
anume:

1. Potigrafu
2. Gorgota
3. Fânari
4. Poienarii Apostoli
5. Crivina

Teritoriul fiind de o mare complexitate a fost împărțit
în 5 unități teritoriale de referință (U.T.R.) cu subunități
grupate astfel:

- UTR 1a - Potigrafu
- UTR 1b - Potigrafu
- UTR 2a - Gorgota
- UTR 2b - Gorgota
- UTR 3a - Fânari
- UTR 4a - Poienarii Apostoli
- UTR 4b - Poienarii Apostoli
- UTR 4c - Poienarii Apostoli
- UTR 5a - Crivina
- UTR 5b - Crivina

Ca subunități au rezultat un număr de 10 UTR-uri,
delimitarea făcându-se prin străzi, elemente de cadru natural,
limite proprietăți, limite intravilan.

Ca unități teritoriale sunt cuprinse și trupurile

- nr.6 - IAS Fânari sector zootehnic
- nr.7 - Ferma zootehnică COMPORSA
- nr.8 - Canton Silvio Potigrafu
- nr.9 - Canton Silvio Crivina
- nr.10 - Teren sport
- nr.11 - Zonă destinație specială
- nr.12 - Stație epurare
- nr.13-14 - Rampa-gumei

Fiecare din aceste trupuri constituie o unitate

teritorială de referință.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
la - Potirgari

DELIMITARE

- N - limita teritoriu intravilan.
- S - limita teritoriu administrativ - Balta Doamnei
- E - limita teritoriu intravilan - terenuri ale localnicilor
- V - DN1 Ploiesti - Bucuresti (stanga mergand spre Bucuresti).

FUNCTIONE EXISTENTE

- locuinte existente si in constructie
- Complex Comercial
- P.T.T.R.
- Spatii comerciale private
- Ferma agricola

FUNCTIONE PROPUSE

- subzonă centrală
- subzonă locuințe P, P+1
- subzonă prestări servicii
- subzonă instituții și servicii telecomunicații
comert, sport, turism, agrement
- subzonă agricolă
- subzonă căi comunicații.

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții loc. P, P+1
- se pot autoriza spații pentru prestări servicii,
comert
- se vor respecta profilele transversale propuse și
regimul de aliniere.

RESTRICTII

- în zonele cu restricție temporară de construire,
nu se vor da autorizații decât după întocmirea unui PUZ sau PUD.

- nu se vor autoriza construcții sub nivelul acceptabil de calitate specific zonei,

Indicatori de control

locuințe : POT = 10%

GUT = 0,3 - 0,9

utilitate POT = 50%

GUT = 1,5

TA,

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

1 b - POTIGRAFU

DELIMITARE

- N - limită teritoriu intravilan.
- S - limită teritoriu administrativ cu comuna Balta Doamnei și limită teritoriu județ Ilfov și anume comuna Ciolpani.
- E - DN1 - Ploiești - București (dreapta mergând spre București)
- V - limită perimetru intravilan - limită proprietăți

FUNCTIUNE EXISTENTA

- Locuințe existente și în construcție, terenuri libere.
- Școală, grădiniță, miliție, cămin cultural

FUNCTIUNE PROPUSA

- Subzonă centrală
- Subzonă locuințe P, P+1
- Subzonă prestări servicii agrement
- Subzonă instituții și servicii, comerț, cultură, sănătate
- Subzonă căi comunicații.
- Subzona piață agroalimentară

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții locuințe P, P+1
- se pot autoriza renovarea, restructurarea, re compartimentarea spațiilor din construcțiile existente numai pe baza unor studii asupra rezistenței.
- se vor respecta profilele transversale propuse și regimul de aliniere.

RESTRICTII

- în zona centrală și cele cu restricție temporară de construire nu se vor autoriza decât după întocmirea unui PUZ sau PUD.

- nu se vor autoriza construcții sub nivelul acceptabil de calitate specific zonei,

INDICATORII DE CONTROL

- Locuințe	<u>POT = 30%</u>
	CUT = 0,3-0,9
- Utilitate	<u>POT = 5,0</u>
	CUT 1,5

TA,

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

2a - GORGOTA

Delimitare

- N - limita teritoriului intravilan (proprietăți ale localnicilor)
- S - DJ.101E spre com.Poienarii Burchii (partea dreaptă)
- E - limita teritoriului intravilan - proprietăți ale localnicilor și se unește cu perimetrul intravilan lb - Potigrafu
- V - limita teritoriului intravilan constituit din proprietăți ale localnicilor ;

Funcțiunea existentă

- locuințe existente, terenuri libere
- școală, grădiniță, sediul Consiliului Local
- biserică

Funcțiunea propusă

- subzonă centrală
- subzonă locuințe P, P+1
- subzonă pentru instituții administrative, social-culturale, comerț, servicii, sănătate

Reglementări

- Permisuni :

- se pot autoriza construcții locuințe P, P+1
- se pot autoriza renovarea, restaurarea, reconfigurarea spațiilor din construcțiile existente numai pe baza unor studii asupra rezistenței
- se pot autoriza lucrări de modernizare a drumurilor prin respectarea profilelor transversale propuse și regimul de aliniere

- Restricții :

- în zone centrală și cele cu restricție temporară de construire nu se vor autoriza lucrări decât după întocmirea unui P.U.Z. sau P.U.D.

Indicatori de control

$$\begin{array}{l} \text{- locuințe : } \frac{\text{P.O.T.}}{\text{C.U.T.}} = \frac{30 \%}{0,3 - 0,9} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{- utilitate : } \frac{\text{P.O.T.}}{\text{C.U.T.}} = \frac{50 \%}{1,5} \end{array}$$

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

2b - GORGOTA

Delimitare

- N - DJ.101E partea stângă spre com. Poienarii Burchii
- S - limita intravilanului constituit din proprietăți ale localnicilor
- E - limita intravilanului ce se unește cu UTR1b - Potigrafu
- V - limita intravilanului - proprietăți ale localnicilor

Funcțiune existentă

- ciuitir
- teren sport , dispensar veterinar
- terenuri libere

Funcțiunea propusă

- subzonă locuințe P, P+1
- subzonă centrală cuprinzând instituții administrative, bancare, comerț, social-culturale, sănătate
- subzonă de agrement, servicii, comerț

Reglementări

- Permisivități :

- se pot autoriza lucrări de modernizare și înlocuiri de construcții existente
- se pot autoriza construcții noi P, P+1;
- se pot autoriza spații pentru agrement, prestări servicii, comerț
- se pot autoriza lucrări de modernizare a drumurilor prin respectarea profilelor transversale propuse și regimul de aliniere ;

- Restricții :

- în zona centrală și cele cu restricție temporară de construire nu se vor autoriza lucrări decât după întocmirea unui P.U.Z. sau P.U.D.;

• nu se vor eproba realizarea de construcții de locuințe
mai aproape de 50 m. de zonele de cimitir (conform
normelor sanitare în vigoare) ;

Indicatori de control

• locuințe :	P.O.T.	=	27 %
	C.U.T.	=	0,3 - 0,9
• utilitate :	P.U.T.	=	45 %
	C.U.T.	=	1,5

2000 2000 2000 2000 2000

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

3a - FINARI

Delimitare :

- N - Limită intravilan - pârâul Iezul Morii .
- S - limită intravilan - pârâul Crișov și UTR.2a - Gorgota
- E - limită intravilan - proprietăți ale localnicilor . . .
- V - limită intravilan - proprietăți ale localnicilor I.A.S.

Funcțiuni existente :

- locuințe existente

Funcțiune propusă :

- subzonă locuințe
- subzonă servicii, comerț, sănătate, asistență socială
- subzonă căi comunicație,

Reglementări

- Permisuni :

- se pot autoriza lucrări de modernizare și înlocuiri de construcții existente ;
- se pot autoriza construcții noi ;
- se pot autoriza construcții pentru sănătate, cultură, prestări-servicii ;
- se poate autoriza modernizarea drumurilor prin respectarea profilelor transversale propuse și regimul de aliniere.

- Restricții :

- nu se vor autoriza construcții sub nivelul acceptabil de calitate.

- Indicatori de control :

- P.O.T. = 30 %
- C.U.T. = 0,3 - 0,9

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

491 - POIENARII APOSTOLI

Delimitare

- N - limita intravilan proprietăți - limită pârâul Crișov
- S - DJ.101E - dreapta spre com.Poienarii Burchii și DJ.99
partea dreaptă spre Crivina - Tinosu
- E - limita intravilan - proprietăți ale localnicilor și pârâul
Crișov
- V - DJ.99 spre Crivina - Tinosu și U.T.R.4c - Poienarii Apostoli

Funcțiune existentă

- locuințe existente
- școală, grădiniță, dispensar uman
- biserică + cimitir

Funcțiune propusă

- subzona locuințe
- subzona centrală cuprinzând instituții bancare, comerț,
social-culturale, sănătate
- subzonă prestări servicii
- subzonă căi comunicații.

Reglementări

- Permisuni :

- se pot autoriza lucrări de modernizare și înlocuire
de construcții existente ;
- prin respectarea profilelor transversale propuse și
regimul de aliniere, se pot face modernizări ale
drumurilor.

- Restricții :

- zonele cu restricție temporară de construire nu se
vor autoriza lucrări după întocmirea unui P.U.Z. sau
P.U.D. ;
- în zona de cimitir nu se vor aproba construcții de
locuințe mai apropiate de 50 m., conform normelor
sanitare în vigoare ;

Indicatori de control :

• locuințe -	P.O.T.	30 %
	C.U.T.	0,3 - 0,9
• utilitate -	P.O.T.	50 %
	C.U.T.	1,5

See full file for background

AM.

Indicatori de control :

• locuințe =	P.O.T.	30 %
	C.U.M.	0,3 - 0,9
• utilitate =	P.O.T.	50 %
	C.U.T.	1,5

Se pot face schimbări

AM.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

4b - POIENARII APOSTOLI

Delimitare

- N - DJ.101R spre Poienarii Buxhii (partea stânga)
- S-E - limită intravilan - proprietăți ale locuitorilor - izlaz
- V - UTR.4c - Poienarii Apostoli

Funcțiune existentă

- locuințe existente
- magazin universal
- terenuri libere

Funcțiune propusă

- subzonă locuințe
- subzonă centrală cu obiectivele propuse
- subzonă prestări servicii
- subzonă căi comunicații

Reglementări

- Permisuni :
 - se pot autoriza extinderi și supraînălțări ale construcțiilor existente numai pe baza unor studii conform rezistenței ;
 - pentru modernizarea drumurilor se pot da aprobări dar cu respectarea profilelor transversale și regimul de aliniere ;
 - în zona centrală se vor obiectivele propuse.
- Restricții :
 - zonele supuse temporar restricției de construire se vor da autorizații după întocmirea unui P.U.Z. sau P.U.D. ;
 - nu se vor autoriza construcții sub nivelul acceptabil de calitate ;

Indicatori de control :

- locuințe :	P.O.T.	=	30 %
	C.U.T.		0,3 - 0,9
- utilitate :	P.O.T.	=	50 %
	C.U.T.		1,5

Scrisa de la ...

AM.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

40 - POIENARIII APOSTOLI

DELIMITARE

N-V - limită intrevilen constituit din proprietățile localnicilor
S-E - DJ 101 E spre com. Poienarii Burchii (dreapta și
DJ 99 spre Crivina - Tinosu (stânga)

Funcțiune existentă

- locuințe existente
- școală
- asociație agricolă

FUNCTIONE PROPUSE

- subzonă locuințe
- subzonă centrală cu obiectivele propuse
- subzonă agricolă
- subzonă căi comunicații

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- se pot autoriza extinderi și supraînălțări ale construcțiilor existente numai pe baze unor studii asupra rezistenței.
- în zona centrală se vor respecta obiectivele propuse
- se pot autoriza lucrări de modernizare ale drumurilor cu respectarea profilurilor transversale în regimul de aliniere.

RESTRICTII

- pentru zonele supuse temporar interdicției de construire nu se vor da autorizații decât după întocmirea unui PUZ sau PUD,
- nu se vor autoriza construcții sub nivelul acceptabil de calitate.

INDICATORII DE CONTROL

Locuinte $\frac{POT}{CUT} = \frac{35\%}{0,3-0,9}$

Utilitate $\frac{POT}{CUT} = \frac{45\%}{1,4}$

TA.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

1 a - CRIVINA

DELIMITARE

- N-V - pod apă Iazul Morii - limita intravilan construit din terenuri ale localnicilor.
E - Drum comunal 99 spre com. Tinosu . UTR 5 b
S - pâraul Cricev - limita intravilan proprietăți

FUNCTIUNE EXISTENTA

- locuințe existente
- mag. alimentar
- terenuri libere

FUNCTIUNE PROPUȘA

- subzonă locuințe P,P+1
- subzonă centrală
- subzonă agrement sport
- subzonă căi comunicații

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- Se pot autoriza construcții locuințe noi precum și extinderi, supraînălțări dar numai pe baza unor studii de rezistență.

- în privința modernizării drumurilor se pot da autorizații dar respectând profilele transversale propuse și regimul de aliniere.

- în zonele centrală se vor respecta obiectivele propuse.

RESTRICTII

- în zonele supuse temporar interdicției de construire se pot da autorizații decât după aprobarea unui PUZ sau PUD
- nu se vor aproba construcții decât cu specific zonal.

INDICATORI DE CONTROL

LOCUINTE $\frac{POT}{CUT}$ = $\frac{10\%}{0,3-0,9}$

UTILITATE $\frac{POT}{CUT}$ = $\frac{50\%}{1,5}$

TA.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
5 b - CRIVINA

DELIMITARE

- N-E - limită intravilan construit din proprietăți ale localnicilor.
S-V - limită intravilan - terenuri ale localnicilor și DG 99 spre Tinosu (dreapta)

FUNCTIUNE EXISTENTA-

- locuințe existente
- școală
- biserică + cimitir

FUNCTIUNE PROPUSA

- subzonă locuințe P,P+1
- subzonă centrală
- subzonă social culturale

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții locuințe noi precum și extinderi, supraînălțări dar numai pe baza unor studii de rezistență.
- se pot autoriza modernizări de drumuri cu respectarea profilelor transversale propuse și regimul de aliniere.

RESTRICTII

- în zonele supuse temporar interdicției de construire se pot da autorizații decât după aprobarea unui PUZ sau PUD.
- nu se vor aproba construcții decât cu specific zonal.

INDICATORI DE CONTROL

Locuințe	<u>POT</u>	<u>32%</u>
-	<u>CUT</u>	<u>0,3-0,9</u>
Utilitate	<u>POT</u>	<u>50%</u>
-	<u>CUT</u>	<u>1,5</u>

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
5 b - CRIVINA

DELIMITARE

- N-E - limită intravilan construit din proprietăți ale localnicilor,
S-V - limită intravilan - terenuri ale localnicilor și DG 99 spre Tinosu (dreapta)

FUNCTIONE EXISTENTA

- locuințe existente
- școală
- biserică + cimitir

FUNCTIONE PROPUSE

- subzonă locuințe P, P+1
- subzonă centrală
- subzonă social culturale

REGLEMENTARI

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții locuințe noi precum și extinderi, supraînălțări dar numai pe baza unor studii de rezistență,
- se pot autoriza modernizări de drumuri cu respectarea profilelor transversale propuse și regimul de aliniere.

RESTRICTII

- în zonele supuse temporar interdicției de construire se pot da autorizații decât după aprobarea unui PUZ sau PUD,
- nu se vor aproba construcții decât cu specific monal.

INDICATORI DE CONTROL

Locuințe	<u>POT</u>	<u>32%</u>
-	<u>CUT</u>	<u>0,3-0,9</u>
Utilitate	<u>POT</u>	<u>50%</u>
-	<u>CUT</u>	<u>1,5</u>