

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism ( RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal ( PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local

1.4. Daca din prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu ) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia ce a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare initiala.

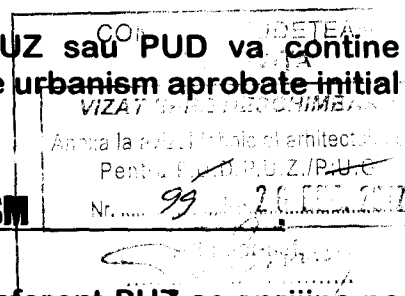
Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Cconsiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

#### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, de fundamentare a amplasarii si conformarii constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare, reguli proprii in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocupareaterenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile, configuratia parcelelor, natura proprietatilor :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001;
- Legea nr. 453/2001 de completare si modificare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- Legea protectiei mediului nr. 137/29.12.1995(republicata);



- Legea apelor nr. 107/25.09.1996 ( republicata);
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42/1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil;
- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996;
- Hotararea de Guvern nr. 101/03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare,a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul si viata populatiei ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 ;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum- mediul inconjurator;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilitatea clasi tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare , a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Legislatia actuala in vigoare , complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.

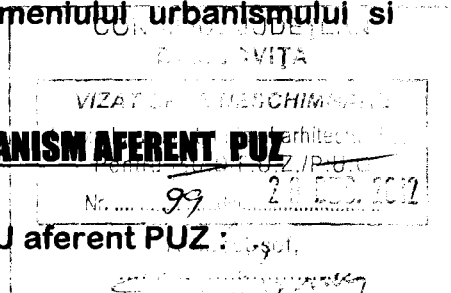
### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile RLU aferent PUZ :  
Terenul proprietate privata BADEA V. ION.

3.2. Regulile de construire si amenajare se refera la suprafata care face obiectul PUZ – suprafata de 5000 mp cu asigurarea accesului carosabil –desprins din drumul de exploatare-De 233.

3.3. Functiunea dominanta a zonei invecinate celei studiate in PUZ este cf.PUG COMISANI-UTR 5 -ZONA DE LOCUIRE cu functiuni complementare. Zona studiată fiind unitara din punct de vedere morfologic si avand in vedere functiunea nepoluanta a noilor obiective, s-a tratat ca o singura unitate functionala, pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajare specifice.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.



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

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

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborării documentatiei.

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

5.1. Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile in sensul art. 10 din RGU sunt de natura hidrologica , hidrogeologica, geologica si geofizica.

In zona studiata prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. In situatia in care vor aparea astfel de riscuri , in special datorita scurgerilor necontrolate a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se supune urmatoarelor reguli :

- **Utilizari permise cu conditii:**

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin. 2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului sau alte organisme interesate, dupa caz.

5.2. Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera, a infrastructurii feroviare si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

- **Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

- **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii propuse in PUZ cu conditia respectării servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta,

stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta urmatoarele distante minime de protectie fata de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditii de protectie a populatiei.

- **Utilizari interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare de protectia mediului, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, etc.

**5.3. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.**

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

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

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 din RGU autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor se recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pe baza prevederilor anexei nr. 3 din RGU.

### **6.2. Reguli de amplasare fata de drumurile publice**

**6.2.1. Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor art. 18 din RGU, cu respectarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 82/1998, precum si a normelor tehnice cuprinse in Ordinele Ministerului Transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50/ 1998**

**6.2.2. Accesul autovehiculelor la lotul destinat constructiei se va realiza prin racord la drumul comunal DCL101, cu racord de beton cu podet dalat.**

**6.2.3. Racordul la drumul public se face de la DE 233-cu podet dalat-, cu o bretea de acces cu latimea de 3,00m si cu trotuar pietonal cu latimea de 1,00m.**

### **6.3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

**6.3.1. Constructiile se vor amplasa ( alinia) fata de aliniament la o distanta de min. 13,50m- conform plansei nr.A 2.**

### **6.4. Amplasarea in interiorul parcelei.**

Conditile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele stabilite in planșa nr. 3 Prevederile art. 24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil ( servitutea de vedere insemnand 1,90 m) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate ( perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acor cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul in care parcele se invecineaza cu surse de poluare ( activitati zgomotoase, amenajari comerciale, etc).

**6.4.1.** Pozitia constructiilor amplasate pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

**6.4.2.** Se admite de regula in practica urbanistica, o distanta minima intre constructiile de pe parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0m.

**6.4.3.** Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatade cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu, este de 2,00 m ( servitute de vedere = limitare a dreptului de proprietate)

**6.4.4.** Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure :

- acces usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata ( doua pentru cladiri inalte) ;
- accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESSELOR OBLIGATORII**

### **7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, conf. art. 25 din RGU.

**7.1.1.** Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

**7.1.2.** Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin. 1),art. 25, HG 525/1996, este obligatoriu la curti. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

### **7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor constructiilor, cu aplicarea art. 26 din HG 525/1996.

**7.2.1.** Accesele pietonale se asigura din drumul public pe accesul proprietate privata care va deservi complexul.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.**

Conform prevederilor art. 27 din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

**8.1.1. Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale RGU.**

**8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa de perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale sau alte functiuni, in urmatoarele conditii :**

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

- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

### **8.2. Realizarea de retele edilitare.**

**8.2.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau finantator interesa, partial, sau in intregime,dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.**

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

**8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executie a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.**

**8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate a retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice care gestioneaza lucrarile in domeniul respectiv.**

### **8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona drumurilor.**

Autorizarea lucrarilor in zona drumului se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/ 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale si a prevederilor stabilite de regimul juridic al drumurilor ( **Legea nr. 43/1997**);

**8.3.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane se face de regula, in afara spatiilor carosabile ale drumului. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, in urmatoarea ordine: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, retele electrice, telecomunicatii, etc.**

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

### **8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazii.**

Amplasarea instalator va respecta **Anexa nr. 1 din Legea nr. 43/1997**, care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si protectie

Traversarile aeriene ale cablurilor trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de **min. 6,0 m** deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul

la avizul nr. 29/2012 arhitectului sa  
Pentru F. Z/P.U.G  
29/07/2012

cablurilor electrice inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

Amplasarea stalpilor se face obligatoriu dincolo de santuri.

#### **8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata de prevederile art. 29 din RGU.

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

**8.4.2. Fac exceptie de la prevederile alin.1, art. 25 din HG525** retelele edilitare si drumurile situate pe Parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile cladirilor de pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

#### **8.5. Protectia sanitara a lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa.**

Conform prevederilor cuporinse in « Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila » aprobate prin HGR nr. 10/1997, se instituie protectii la urmatoarele obiective edilitare : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, sistemele de alimentare cu apa in sistem centralizat ( captare, inmagazinare, transport si distributie) si fronturi de captare ( puturi – raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de 50 m in amonte si 20 m in aval de captare, pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice).

#### **8.6. Norme de igiena pentru fantani publice si individuale de apa potabila.**

Realizarea fantanilor trebuie sa respecte prevederile cap III din ``Recomandari si norme de igiena privind mediul de viata al populatiei`` aprobate prin Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997. La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social-culturale se vor respecta urmatoarele reguli :

- **Fantana** se va amplasa si construi astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare. In cazul in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului e mai mica de 10 m , amplasarea ei trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice sursa de poluare : latrina, grajd, depozit, etc.

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

- **Peretii fantanii** vor fi construiti din material rezistent si impermeabil, si vor fi prevazuti cu ghizduri . Ghizdurile vor avea o inaltime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia, si se vor construi din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii va fi etansa.

- **Fantana** trebuie sa aiba capac si un acoperis care sa o protejeze de intemperii.

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

#### **8.7. Norme de igiena la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide.**

**8.7.1. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ; in lipsa posibilitatii de racordare la sistemele publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprr pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536/1997).**

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, SI IMPREJMUIRI.**

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

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

Garajele se pot realiza pe parcela , fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite , conf. RGU, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini cu flori, etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

**9. 3. Imprejmuiri : conform art 35 din RGU si art.10.2. din RLU.**

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

**9.3.1. Configuratia imprejmuirilor este determinata de factori urbanistici ca : pozitia pe parcela, functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii.**

**9.3.2. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc) si elemente formale ( inaltime, latime, materiale de constructie sau plantatii, mod de realizare – in sistem transparent sau opac, elemente decorative,etc).**

**9.3.3.Impejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirii vor fi de preferinta opace, cu inaltimea minima de 2 m.**

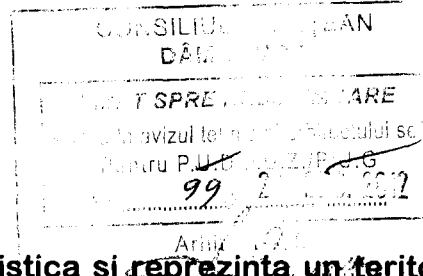
**9.3.4. In zonele in care s-a instituit protectie , imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.**

**9.3.5. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.**

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala, si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 3 – reglementari Urbanistice – Zonificare.**





**11.2. Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

**11.3.** Teritoriul de studiat este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale

- A Zona unitatilor agricole**  
SP ,pp Zona spatii verzi amenajate, plantatii de protectie  
CCr,p Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente  
TE Zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

## **IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

### **12- 16. CONTINUTUL REGULAMENTULUI**

Pentru fiecare zona functionala , prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in 3 capitole:

**CAP.1 – GENERALITATI**

**CAP.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**CAP.3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **13.1. A – ZONA UNITATILOR AGRICOLE**

**CAP.1 – GENERALITATI**

**13.1.1. Tipuri de subzone functionale**

**13.1.1.1. Unitati industriale:** sectii de mecanizare, prestari servicii industriale( moara, service, baza auto, etc).

**13.1.1.2. Unitati pentru valorificarea produselor agricole, prestari servicii private pentru lucrarile agricole.**

**13.1.2. Functiuni complementare admise.**

In toate subzonele industriale sunt admise urmatoarele functiuni complementare : IS ( comert, prestari servicii) , SP, GC, TE, CCr.

**13.1.3. Functiuni interzise.**

a. In toate subzonele este interzisa amplasarea activitatilor cu caracter poluant;

b. Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de subspecificul zonei.

**CAP.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**13.2.1. Utilizari permise.**

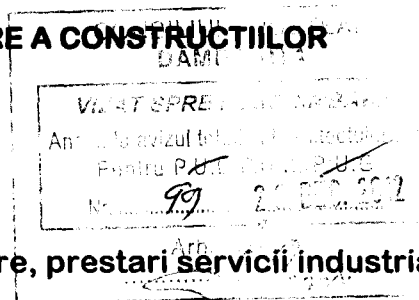
a. Pentru terenurile si constructiile din zona I, A sunt I, A si IS ( prestari servicii si comert pentru care se elibereaza Autorizatia de Mediu );

b. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici in cele 3 subzone pot fi determinate de urmatoarele motive ;

- Aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- Necesitati de protectie a mediului ;

**13.2.2. Utilizari permise cu conditii.**

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri publice, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, etc.



### **CAP.3 – CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **13.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale .**

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul predominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiu de Impact si Autorizatia de Mediu.

#### **13.3.2. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.**

**13.3.2.1.** Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma unui PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**13.3.3.** Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatii pentru urmatoarele activitati :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul care apartine unei societati industriale , de depozitare, transport si activitati agricole ;
- Amenajari de accese noi, carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare, transport si activitati agricole ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, agricole, indiferent de proprietate.

**13.3.4.** Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/ sau PUD si cf. art 6.2.1.

#### **13.3.5. Accesul autovehicolelor pe parcela.**

- Accesul autovehicolelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiu public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ;
- Spatiile de inregistrare si control, de stationare si manevra a autovehicolelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

#### **13.3.6. Accesul pietonal**

- Accesul pietonal se va asigura direct din spatiul public pietonal;
- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala ;
- Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei , se face pe baza unui PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**13.3.7. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente** se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale, etc .

**13.3.8. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea ,** se face conform art. 8.2. din RLU.

**13.3.9. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare ,** conform art.8.4. din RLU.

### **14.1. TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE**

#### **CAP.1 – GENERALITATI**

**14.1.1. Functiuni dominante :** TE – Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare privind retele de energie electrica, alimentarea cu apa, canalizare, telecomunicatii,

**alimentarea cu gaze (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare- retele- de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public).**

**14.1.2. Functiuni complementare admise:**

Pe aceeasi parcela – activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea predominanta, circulatie, functiunea ecologica ( spatii verzi aferente si protectie).

**CAP.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**14.2.1. Utilizari permise.**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala TE sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

**14.2.2. Utilizari permise cu conditii.**

Respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare pentru zona de puturi de captare, statii de pompare si statia de epurare.

**CAP.3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara.**

**14.3.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face conform art 27 din RGU, si art.8.1. din RLU.**

**14.3.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare: conform art 28 din RGU, si art.8.2. din RLU.**

**14.3.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare , conform art 29 din RGU, si art.8.4. din RLU.**

**15.1. CCr,p – ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA**

**CAP.1 – GENERALITATI**

**15.1.1. Functiuni dominante : CCr,p – Zona cailor de comunicatie rutiera si amenajari aferente – cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate circulatiei autovehiculelor si pietonilor , accese auto la toate obiectivele, accese auto si pietonale la parcele.**

**15.1.2. Functiuni complementare admise in subzona sunt: alimentarea cu energie electrica( reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionarea cu carburanti, activitati privind salubritatea, functiunea ecologica ( spatii verzi aferente si de protectie ), canalizare, alimentare cu apa.**

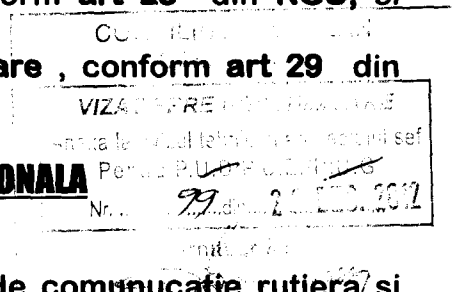
**CAP.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**15.2.1. Utilizari permise.**

Toate lucrarile aferente drumurilor publice sau drumurilor de utilitate privata : intersectii la nivel sau denivelate, trotuare pentru circulatia pietonala, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, circulatie pietonala, comert si prestari servicii, plantatii decorative si de protectie , lucrari de arta, mobilier urban.

**15.2.2. Utilizari permise cu conditii.**

**15.2.2.1. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/ 1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.**



**15.2.2.2. In zona de protectie a echipamentelor tehnico- edilitare in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.**

**CAP.3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara.**

**15.3.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face conform art 27 din RGU, si art.8.1. din RLU.**

**15.3.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare: conform art 28 din RGU, si art.8.2. din RLU.**

**14.3.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare , conform art 29 din RGU, si art.8.4. din RLU.**

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice ( zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile, conf. art. 8.3. din RLU. Constructia , repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Intocmit,  
Arh. Adda Gheorghievici  
Ing. Doina Eftimescu



SC TEH GRUP SRL  
director,  
Arh. C. Eftimescu



CONSILIUL LOCAL DAMBOVITA
VIZAT SPRE... An... la avizul... Pentru P.C. P.U.Z. nr. 1
Nr. 97 / 20.05.2012
Arh. Eftimescu