

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## PUZ - EDIFICAREA DE CONSTRUCTII CIVILE SI AGRO - INDUSTRIALE

### DISPOZITII GENERALE

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

1.1 Regulamentul Local de Urbanism 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.**

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 colectivitatilor, 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 si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliul Local.

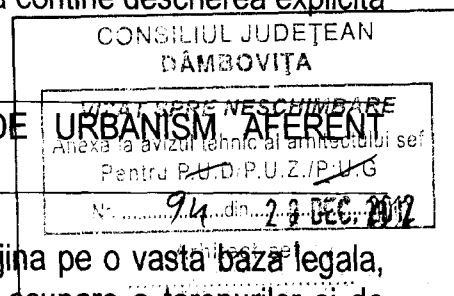
1.4 Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUZ (Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

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

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

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

2.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala, legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :



■ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010 / 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000 ;

■ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicare 27.11.2002;

■ Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007 - 2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;

■ Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;

■ Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .

■ Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;

■ Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;

■ OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996 - republicata ;

■ HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;

■ Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - cu modificarile si completarile ulterioare ;

■ OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;

■ OG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;

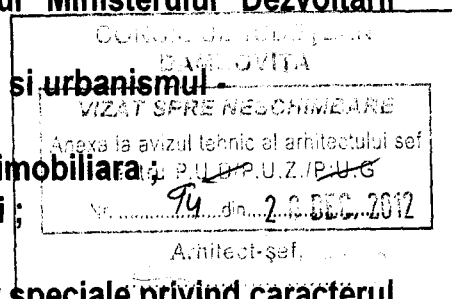
■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;

■ Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;

■ Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL .

■ PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT, pentru Comuna Contesti, Judetul Dambovita, aprobat de Consiliul Local .



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

**3.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan.**

Amplasamentul ce face obiectul **PUZ – IN VEDEREA EDIFICARII DE CONSTRUCTII CIVILE SI AGRO - INDUSTRIALE** se afla in comuna Contesti, satul Contesti pe str. Primariei.

#### CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI :

**Suprafata teren 5 400 mp.**

Terenul este compus din urmatoarele parcele cu numere cadastrale:

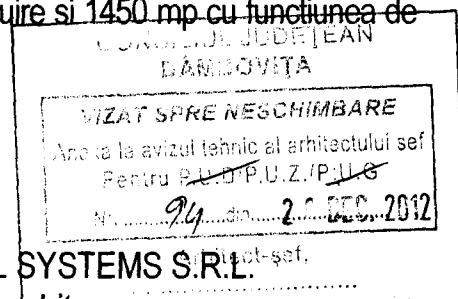
- 70759 cu suprafata de 1200 mp in extravilan categoria de folosinta teren arabil;
- 70736 cu suprafata de 2 300 mp in intravilan categoria de folosinta curti constructii si teren arabil;
- 70737 cu suprafata de 1900 mp in intravilan categoria de folosinta teren arabil;

Toate loturile sunt libere de constructii in afara de terenul cu numar cadastral 70737 ce are amplasat in partea de sud doua constructii cu functiunea de anexe gospodaresti. Acest lot este impartit in doua categorii de folosinta si anume 850 mp cu functiunea de locuire si 1450 mp cu functiunea de teren arabil intravilan.

#### Regimul juridic

Terenul se afla in proprietatea S.C. GLOBAL TEHNICAL SYSTEMS S.R.L.

Terenul in cauza nu se afla in zona de interes public deosebit.



### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI

## SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**4.1** Autorizarea si executarea constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice cadrului urban al localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege si prezentul regulament.

**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 elaborarii documentatie.**

Destinatia acestor terenuri este prezentata in **plansa 2." REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"**.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament, cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rationala a terenurilor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

**4.3** Amplasarea constructiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul, sau emitente de zgomot.

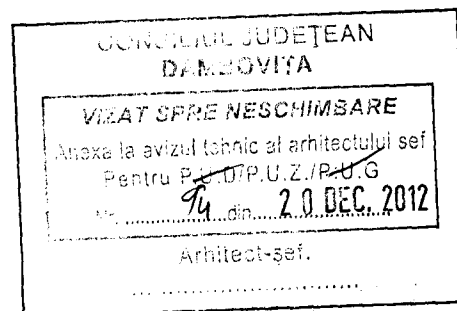
## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**5.1** Autorizarea si executarea constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

**5.2 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.**

**5.3** Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea norelor legale referitoare la distante fata de retele edilitare, aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament.

**5.4** Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.



6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

6.2 REGULI DE AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, in functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot.

6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor art. 23 din RGU.

6.3.1 Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

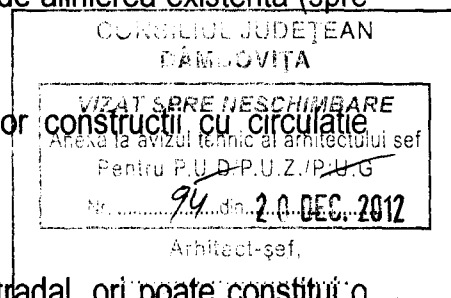
- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

6.3.2 Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neparalela cu acesta.

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate la aliniamentul constructiilor existente. Retragera de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

6.3.3 Regula stabilirii inaltimei maxime a constructiilor, in raport cu distanta fata de cel mai apropiat punct al fatadei de pe aliniamentul opus, deriva din necesitatea respectarii



normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor) si a celor de securitate a constructiilor. Distanta intre fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

#### 6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei de reglementari urbanistice (edificabil) din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament.

Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela se va face in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Orice constructie trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor R.G.U.

7.2. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz, in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

7.3 Accesul in cladiri va fi situat si dimensionat in functie de necesitatile specifice in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

7.5 Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice.

### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

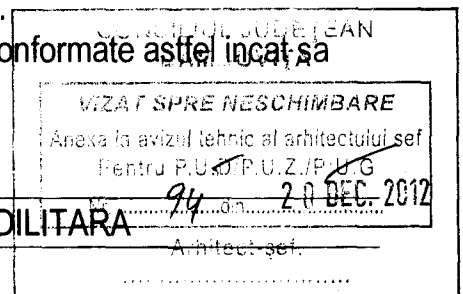
#### 8.1 RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitatea se vor avea in vedere urmatoarele cazuri:

- se vor realiza solutii de echipare in sistem individual;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

#### 8.2 REALIZAREA DE RETELE TEHNICO EDILITARE

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.



Lucrarile de racordare si bransare la retea publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Toate retelele stradale, de alimentare cu apa, de canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza in subteran.

### 8.3 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

### 8.4 ALIMENTAREA CU APA

Este obligatorie racordarea la retea de alimentare cu apa pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita.

### 8.5 CANALIZAREA APELOR UZATE SI EVACUAREA APELOR PLUVIALE:

- ape uzate - este obligatorie racordarea la retea de canalizare a localitatii pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita.

- ape pluviale – apele pluviale de pe strazile propuse vor fi evacuate prin rigole deschise in canalele din apropiere.

### 8.6 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Toate lucrarile se vor realiza de catre S.C. ELECTRICA S.A., conform proiectelor realizate de aceasta.

### 8.7 TELEFONIE

Zona va fi dotata cu retele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatorii licentiati, in baza proiectului elaborat de acestia.

### 8.9 RELETE TERMICE

Fiecare cladire va fi prevazuta cu o centrala termica proprie, pentru producerea agentului termic de incalzire si preparare a apei calde menajere. Combustibilul se propune a fi combustibil lemnos (peleti).

Cladirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu pericliteaza zona din punct de vedere al sigurantei sau al poluarii mediului.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

### 9.1. PARCELAREA

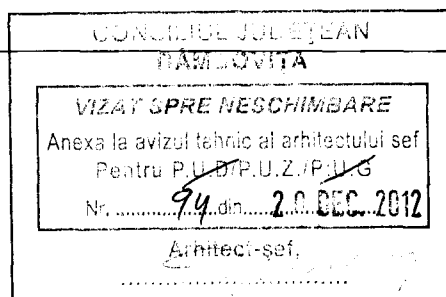
Suprafaca parcelor studiate insumeaza 5 400 mp.

### 9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

**S-a stabilit inaltimea maxima a constructiilor propuse - P+2 (12 m)**

### 9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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



Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale.

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

### 10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE SI ANEXE.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu grăbeton.

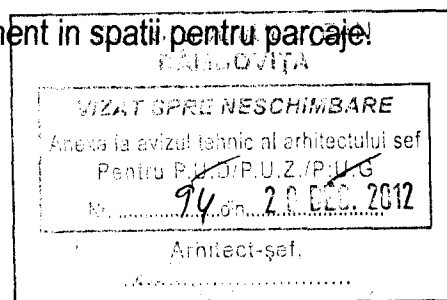
### 10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

**10.2.1.** Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 34 și Anexei nr. 6 la RGU.**

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje!



### 10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Imprejmuirile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

## 11. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI



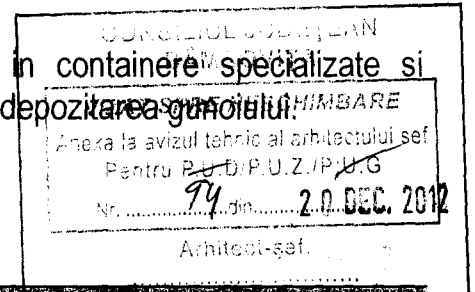
## 11.1. PROTECTIA CALITATII FACTORILOR DE MEDIU

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul.

Pentru constructiile sau echipamente generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer conditionat pentru o anumita dimensiune).

## 11.2 GESTIONAREA DESEURILOR

Deseurile rezultate in urma activitatilor vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic de catre regia de salubritate locala pentru depozitarea definitiva.



## 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 puse in evidenta in plansa nr. 2 - " **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 studiat in PUZ este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

## ID ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

## 12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

## 12.1 ID ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

### CAP. 1. GENERALITATI

#### Art. 1 Functiunea dominanta :

ID – functiunea dominanta a zonei este cea industriala

#### Functiuni complementare si compatibile admise :

Functiunile complementare sunt spatiile din cadrul cladirilor industriale care pot primi destinatii legate de productie, depozitare, comert sau diverse prestari servicii, alimentatie publica, servicii, sanatate, sport agrement.

### CAP. 2. UTILIZARI PERMISE

#### Art. 2 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

Constructii cu functiune de servicii, comert, depozitare, administrative, spatii de prezentare si expunere, spatii polifunctionale, reprezentante preum si echipamente legate de functiunea zonei.

- unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante;
- Spatii verzi amenajate, plantatii de protectie;
- Accese pietonale, carosabile, spatiistationare auto, parcar;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare;

#### Art. 3 Utilizari permise cu conditii:

Sunt permise functiunile de locuire numai pentru personalul angajati, in cazul necesitatii prezentei permanente.

Constructiile pentru activitati de mica productie, care nu perturba confortul zonei.

#### Art. 4 Utilizari interzise

Sunt interzise functiunile de locuinta individuala si colectiva, functiunile cu regim special (generatoare de poluare majora – apa, aer, sol)

#### Art. 5 Interdictii temporare

Nu este cazul.

#### Art. 6 Interdictii definitive

Nu este cazul.

CONSILIUL JUDEȚEAN DĂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 94 din 20 DEC. 2012
Arhitect-șef,
.....

### 3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea constructiilor**, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei se face conform anexei nr. 1 din RGU si plansei 2 " Reglementari urbanistice - zonificare".

#### Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila, sa asigure durata minima de insorire de o ora si jumatate conform O.M.S. nr. 536 privind aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### Art. 8 Amplasarea fata de drumurile

Se va respecta art. 18 RGU cu privire la tipurile de constructii care se pot amplasa in zona drumurilor publice.

Fac exceptie constructiile pentru post trafo, S.R.M.S.

#### sArt. 9 Amplasarea fata de aliniament

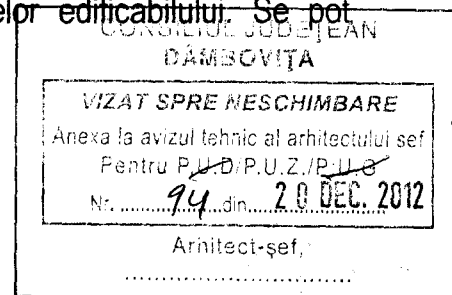
Zona de implantare a constructiilor este conform plansei de reglementari urbanistice anexate prezentei documentatii.

**Limita regimului de aliniere este de 22.95 m de la aliniament.**

#### Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa pe parcela in limita zonelor edificabilului. Se pot amplasa in afara edificabilului urmatoarele tipuri de constructii:

- imprejmuiiri si cabina poarta (maxim parter);
- circulatii carosabile si pietonale;
- parcaje;
- platforma pubele;
- bazin vidanjabil;



Se va respecta obligatoriu o distanta de minim **3 metri** fata de limitale laterale;

Distanta dintre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 8 metri. Aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accesate in cladire sau ferestre.

Amplasarea cladirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena si insorire cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu sau alte norme specifice functiunii.

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 :

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

Prevederile privind incadrarea in limita construabila se aplica intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor pozibile dezmembrari sau unificari.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban, etc.

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din drum domeniu public, pentru autorizarea executarii constructiilor.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje ecologice la nivelul solului.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in normativul P118/1998

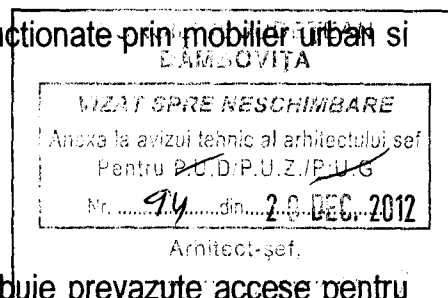
Accesele si parcajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

#### Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal in cladiri.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



### 3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### Art. 13 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Este obligatorie bransarea constructiilor ce prin specificul lor o necesita, la rețelele edilitare :alimentare cu apa;

6  
Lucrarile de racordare si bransare la reseaua publica se supera in intregime investitor sau beneficiar.

Toate retelele stradale, de alimentare cu apa, de canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza in subteran.

### **3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

#### **Art. 15 Parcelarea**

Zona studiata are acces auto insumeaza in total 5400 mp si este formata din parcelele cu numera cadastrale :

- 70759 cu suprafata de 1200 mp in extravilan categoria de folosinta teren arabil;
- 70736 cu suprafata de 2 300 mp in intravilan categoria de folosinta curti constructii si teren arabil;
- 70737 cu suprafata de 1900 mp in intravilan categoria de folosinta teren arabil;

#### **Art. 16 Inaltime constructiilor**

Regimul maxim de inaltime este P+2.

Inaltimea maxima la cornisa  $H_{\max}$  cornisa = 12m.

#### **Art. 17 Aspectul constructiilor**

Constructiile vor fi zugravite folosindu-se alb sau culori calde, pastelate. Sunt interzise culorile stridente.

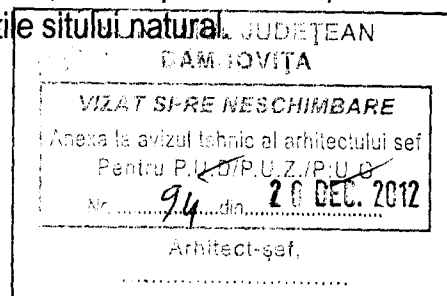
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei si nu altereaza calitatea sitului natural.

#### **Art. 18 Procentul de ocupare al terenului**

POT maxim zona industriale 40%.

#### **Art. 19 Coeficientul de utilizare al terenului**

CUT maxim 0.90.



### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri**

#### **Art. 20 Parcaje**

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

15

Necesarul locurilor de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea cladirii cu respectarea RGU si RLU aferent PUG comuna Contesti. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul lolului.

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii dupa cum urmeaza :

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp un loc de parcare la 25 mp ;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp un loc de parcare la 150 mp ;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp un loc de parcare la 100 mp

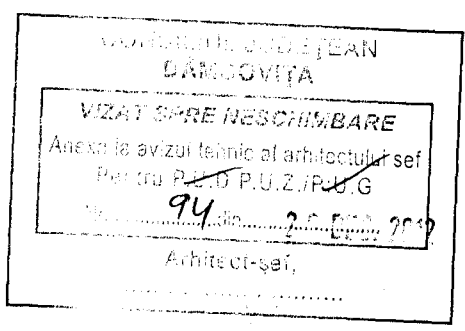
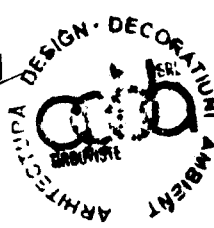
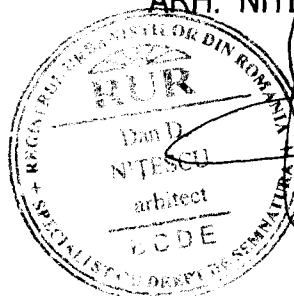
### Art. 21 Spatii verzi.

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

### Art. 22 Imprejmuiri

Incinta va fi imprejmuita cu gard transparent de plasa amprentata cu inaltimea maxima de 2.00 si soclu de maxim 20cm.

INTOCMIT  
ARH. NITESCU DAN



REGISTRUL COMISIEI DE URBANISM  
DAN D. NITESCU  
arhitect  
C.C.O.D.E.

SC ADDA SRL  
DESIGN - DECORATIUNI AMBIENTALE

MUNICIPALITATEA DAMBOVITA  
VIZAT SI RE NESCIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef  
Pentru P.L.D./P.U.Z./P.U.G.  
Nr. 94 din 25.05.2012  
Arhitect-sef,