

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Amplasarea la avizul tehnic al arhitectului șef

Pentru P.U./D/P.U./Z./P.U./G

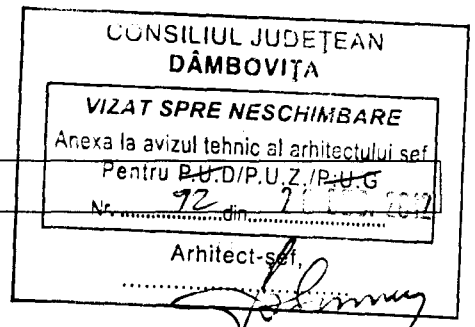
Nr. *92* din *27* *5* *2012*

Arhitect șef *[Signature]*

**RLU – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

**CENTRALA FOTOVOLTAICA
DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE**

**Comuna Tartasesti, satul Gulia, T23, P263/33,
nr.cadastral 4570, judetul Dambovita**



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1 – Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este documentatia 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 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 Consiliului Local.

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

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

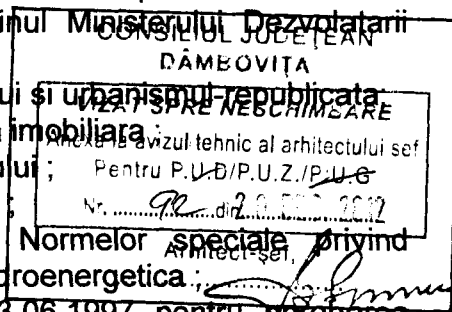
Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborate initial.

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 URBANISM AFERENT 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 standarda tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in accord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura prietatiilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- 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;
- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin H.G.nr.525/1996, republicare 27.11.2002;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism (reglementare tehnica Indicativ GM007-2000) aprobata cu Ordinul MLPAT nr.21N/10.04.2000;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata ;
- Norme 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 privind aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidroenergetica ;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei-cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OG nr. 7/30.01.2010 privind modificarea si completarea OG nr. 43 /1997 privind regimul drumurilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministerului 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 Ministerului 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 urbansimului si amenajarii teritoriului si Legea nr. 287/17.07.2009 privind Codul Civil ;
- Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent , pentru orasul Titu, judetul Dambovita.



3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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.

Zona ce face obiectul PUZ este reprezentata de un teren scos din circuitul agricol , conform Deciziei nr.473/22.11.2006, eliberata de Directia Pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Dambovita , care se afla in intravilanul comunei Tartasesti , judet Dambovita , conform Avizului nr.554/2006, inregistrat sub nr.7414/21.11.2006 si eliberat de ANCPI Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dambovita si are categoria de folosinta „curti constructii „ conform Certificatului de urbanism nr.71/02.03.2010.

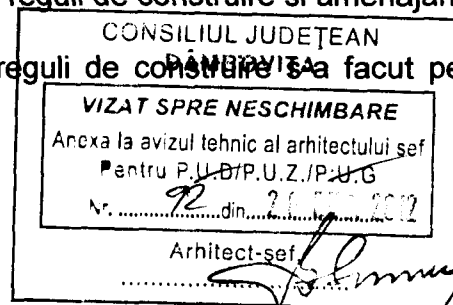
Suprafata totala de **499 995 mp** (T-23, P-263/33, detinuta in prezent de **SC CO GER CONSTRUCTII SRL**, cu sediul in Bucuresti, strada Matache Dobrescu, nr.10, sector 3 , conform Contractului de vanzare-cumparare nr.1452/10.04.2002 si Act aditional nr.623/12.04.2005) se dezmembreaza conform Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr.5406/27.09.2007, iar suprafata de **480 000 mp** face obiectul prezentului PUZ.

Tema program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizeaza organizarea pe acest amplasament a unei instalatii de productie a energiei electrice care utilizeaza principiul conversiei fotovoltaice (iradiere solara transformata in energie electrica).

3.2. Functiunea dominanta in zonele adiacenta este predominant agricola.

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic , s-a stabilit o singura unitate functionala pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajarii 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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONILUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. In zona studiata si in cea din imediata vecinatate nu sunt prezente zone cu valoare construita protejata fata de care sa se instituie reguli de protectie. Constructiile si amenajarile de pe parcela studiata nu produc efecte de poluare a mediului.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din **Regulamentul General de Urbanism**, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor aparea pe parcursul viabilitatii documentatei.

4.3. **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 documentatei.

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.

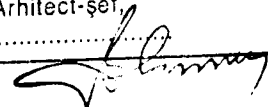
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. **Autorizatia executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale** se realizeaza in conditiile respectarii art. 10 din RGU.

In sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natura hidrologica, geologica si geofizica. In zona studiata prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. In situatia in care vor parea astfel de riscuri, in special datorita scurgerilor necontrolate a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se supune urmatoarelor reguli :

Utilizari premise 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 macropice, cu pinza freatica agresiva, neprecizate la art. 10 din RGU

ANEXA LA AVIZUL TEHNIC
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.G.
Nr. 92 din 21.05.2009
Arhitect-șef,


Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate la **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. Autorizatia 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 natural, apa, canalizare, a cailor de comunicatii si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.

Conform **art.17** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **anexei nr.3** din **RGU**.

6.2. REGULI DE AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art.18** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **Ordonanta Guvernului nr. 7/30.01.2010**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43,44,45,46,47,48,50/1998**.

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 (alinierea constructiilor fiind definite ca linia conventional care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament** – (frontal 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 :
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existent (spre interiorul parcelei);
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;

CONSILIUL JUDETEAN Dolj
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G Nr. din .. 2012
Arhitect-sef.

- facilitarea creerii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intense ;
- 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. Retragerea de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele cazuri, 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 inaltimii 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. Distanța între fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditii de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in art. 24 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;**
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.**

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, avand unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil.

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) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminatul natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit) in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;

**CONSILIUL LOCAL DE PLANIFICARE
URBANISTICA**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G

Nr. 92 din 2 / 2002

Arhitect-sef,

[Signature]

- 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 cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale, etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor 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. Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate " la aliniament " (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

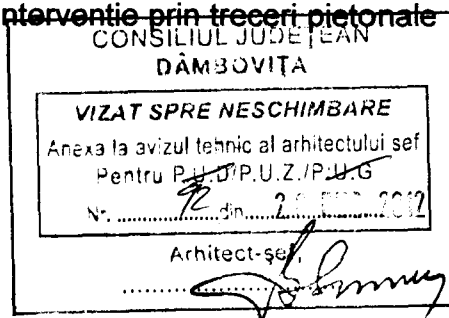
6.4.3. In relatia cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei); in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.4.4. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei cele mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

6.4.5. Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de **2,00 m (art. 615, alin. 1 – " este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit , apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond"; alin. 2 – " Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neperalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru "; alin.3-** "distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea, sau , dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neperalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie ").

6.4.6. 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 usilor 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 ;
- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la adoua fatada, prin amenajari cu latimea de **12 m** ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de **1,5 m**.



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

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de **0,50 m**.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la retea de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**.

7.1.1. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public cu un minim de servitute de trecere in conditiile de amplasament cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

7.1.2. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin. (2)** al **art. 25** din **RGU**) este obligatoriu sa se respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Utilizari premise.

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

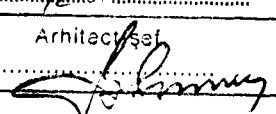
Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public cu un minim de servitute de trecere in conditiile de amplasament cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

Utilizari premise cu conditii.

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

Utilizari interzise.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN DĂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.B+P.U.Z./P.A.G.
Nr. <u>98</u> din <u>20</u> Dec. 2012
Arhitect sef 

7.2. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

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

Utilizari premise.

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

Utilizari premise cu conditii.

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servitute de utilitate publica cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.

Utilizari interzise.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

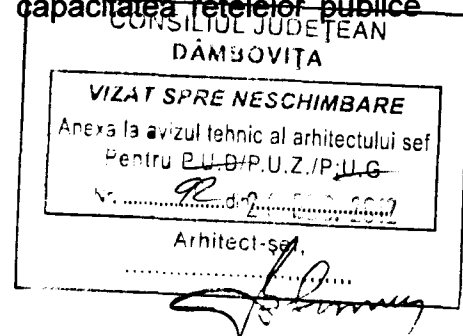
8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARE EXISTENTE

Autorizatia executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform **art. 27** din **RGU**.

8.1.1. De la dispozitiile alineatului (1) se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii :

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ;
- b) beneficiarul sa oblige sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realize.

8.1.2. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se oblige sa prelungeasca reseaua existent , atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se oblige fie sa mareasca ~~capacitatea retelelor publice~~ existente, fie sa construiasca noi retele.



8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**.

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

8.2.2. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr.10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respective.

8.3. AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE ÎN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "**Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr.47/1998**.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor. Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului – canalizarea pluvială și drenajele, iluminatului public, semnalizarile luminoase rutiere, stâlpi pentru telecomunicații ;

- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare) posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

8.3.1.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele. Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **anexei nr. 1** la **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.2. Condiții de amplasare a stălpilor pentru instalații în zona strazilor.

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr.82/1998**).

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.A./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 92 din 20.05.2019
Arhitect-șef,

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata de prevederile **art. 29 din Regulamentul general de urbanism.**

Rețelele edilitare fac parte, alaturi de rețeaua de drumuri și strazi din categoria utilitatilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regula, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.1. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alaturi de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a localității dacă legea nu dispune altfel.

8.4.3. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.4. Lucrările de extindere sau de arare a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de investitor sau de beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile art. 29 din RGU privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

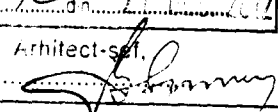
8.4.5. Fac excepție de la prevederile alin (1) al art. 25 din RGU, rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate private a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora , asigurând legătura de la punctual de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la baransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii private interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește ce nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. PROTECȚIA SANITARA A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

Conform prevederilor cuprinse în HG nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor special privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective : sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață, folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție , se va împrejmuji pentru oprirea accesului necontrolat al populației , animalelor și utilajelor de orice fel.

CONSILIUL JUDEȚEAN BĂRȘOVITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.U./P.U.Z./P.U.E	
Nr. <u>92</u> din <u>26.10.2012</u>	
Arhitect-șef. 	

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne si placate avertizoare.

8.5.2. Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru alte constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statii de pompare : 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare : 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate : 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune : 30 m de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retea de distributie : 3m.

8.5.3. La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice , aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minim 0.40 m pe verticala.

Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minim 3m.

8.6. NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractive direct din sursa.

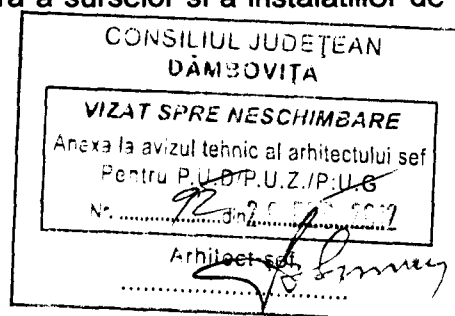
Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din " **Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei** " aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

8.7. NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitatile pentru realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole ,ape meteorice, etc.) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agenti economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Ambele activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **cap. IV** din " **Norme de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei** " aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997** si dispozitiilor din **Legea protectiei mediului nr. 137/1995**.

8.7.1. Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitati de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate,, care s evor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

8.7.2. Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazine naturale de apa. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protective sanitara a surselor si a instalatiilor de alimentare cu apa potabila.



8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de record la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea masurilor de protectie a mediului.

8.7.5. Indepartarea apelor uzate menajere de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta, vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI AL CONSTRUCTIILOR

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor **art. 30** din **Regulamentul general de urbanism**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

9.1.1. Autorizarea executarii parcelarilor, cu functiunea de locuire, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii:

a) front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru coladiri izolate sau cuplate ;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respective de 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ;

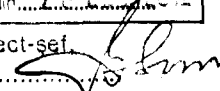
c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi-parti private apartinand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) se de drept (bizand servitute care il greveaza) ale acestuia.

9.1.2. Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

9.1.3. In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

CONSILIUL JUDETEAN DĂMBOVIȚA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef	
Pentru P.D./P.U.Z./P.U.G	
Nr. <u>92</u> din <u>26.05.2012</u>	
Arhitect-sef 	

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.4. Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, functiunea principal a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia terenului ,ocalitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si a constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.5. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-ediliatre necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform prevederilor Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functional in accord cu destinatia sa.

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

9.1.7. Pentru realizarea unor parcelari neceare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea unei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament afferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functional a constructiilor si amenajarilor respective.

9.1.8. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice zonale si d edetaliu aprobate de Consiliul Local inaintea aparitiei prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism.

9.1.9. In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament afferent.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor art.31 din RGU.

Autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

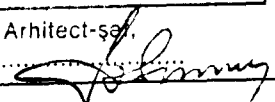
Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

9.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor art. 32 din RGU.

Autorizarea constructiilor este permisa numai dca ~~aspectul lor exterior nu~~ contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr. 92 din 20.03.2019

Arhitect-sef,


Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect exterior (arhitectural), conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc., intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, precum si valoarea peisajului, este interzisa.

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

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor **art. 33** din **RGU**.

10.1.1. Autorizarea executii constructiilor care , prin destinatie , necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

10.1.2. Prin exceptie de la prevederile **alin. (1) , art. 33 din RGU**, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare, se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

10.1.3. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform **anexei nr. 5** la **RGU**.

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite , in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini d eflori, etc.

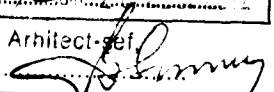
10.2.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatii constructiei, conform **art. 34** si **anexei nr. 6** la **RGU**.

10.2.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea , functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului.

10.2.3. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se face la o distant care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.2.4. Valorile prevazute in **anexa nr. 6** la **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI .

CONSILIUL JUDEȚEAN DĂMBŌVIȚA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef Pentru P.U./P.U.Z./P.U.E
Nr. 92 ... din ... 26 FEB 2012
Arhitect-sef 

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitive sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

10.3.1. Conform **art.35** din **RGU**, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui :

a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;

b) imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigent ca si in cazul aspectului exterior al locuintei.

10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este de terminate de urmatorii factori urbanistici :

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonei (tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, constructii insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau isolate pe suprafata acestora) ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor cultural dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

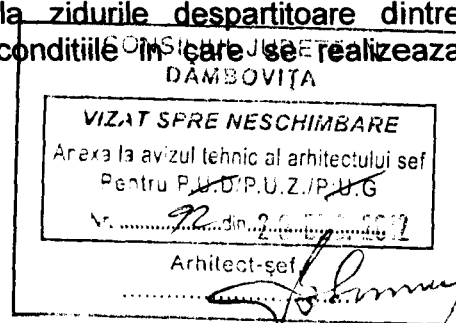
- elemente functionale (porti de acces carosabile si pietonal, ziduri su panouri despartitoare, etc.) ;
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructive sau tip de plantatii, mod de realizare – in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.4. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat sic el privat prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale**.

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

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

10.3.5. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protective a proprietatii. Modalitatea de realiza re a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevedewrile Codului Civil. Acestea se refera la **zidurile despartitoare** dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la **conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor**.



Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru proprietatii este de 2m.

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

10.3.7. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.3.8. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din material suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distinct de ale mediului ambient.

IV. 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 puse in evident in plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice".

11.2. Subzonele functionale reprezinta 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 evident in plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice".

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

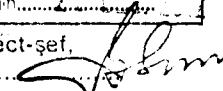
12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

Cap.1 – GENERALITATI

Cap.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Cap.3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr. 92 din 24.05.2011
Arhitect-șef, 

12.1. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

Cap.1 – GENERALITATI

12.1.1. Zone si subzone functionale :

I zona pentru unitati de tip industrial

12.1.2. Functiune dominanta :

I productie energie electrica

12.1.3 Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă – CR, TE, GC, SP (circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, colectare și depozitare pe timp limitat deșeurii menajere și industriale, funcțiunea ecologică – spații verzi aferente și de protecție).

Cap.2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4 Utilizari permise :

Utilizarile premise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțional I sunt cele de tip I pentru care s-a eliberat Acord de Mediu (AM), precum și alte funcțiuni complementare.

12.1.5 Utilizari premise cu conditii :

12.1.5.1 În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la art. 10 din RGU) conform art. 5.1. din RLU, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

12.1.5.2 Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate la art. 10, alin. 2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

12.1.5.3 În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zonele de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice- în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.1.6 Interdicții permanente de construire :

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr. 92 din 20.05.2012
Arhitect-șef,

12.1.6.1 Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

12.1.6.2 Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

Cap.3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.1.7 Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

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

12.1.8 Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.1.9 Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.3. din RLU.

12.1.10 Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. din RLU.

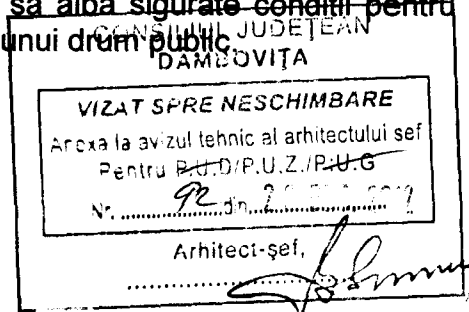
Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.11 Accese carosabile : conform art. 25 din RGU si art. 7.1. din RLU.

12.1.11.1 Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia I (autocisterne, vehicule de transport greu, vehicule special, sau agabaritice), constituit din platform de manevrare si stationare, spatii de inregistrare si control, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa se evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

12.1.11.2 Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba sigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.



12.1.11.3 Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

12.1.11.4 Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele vecine.

12.1.11.5 Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat transversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

12.1.11.6 In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulamentul aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul.

12.1.11.7 Accesesele trebuie indepartate , cat mai mult posibil , de intersectii.

12.1.11.8 Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectare si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

12.1.11.9 In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela industrială se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul Local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industrială a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

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

12.1.12.1 Fiecare parcela industrială trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatii publice pietonale.

12.1.12.2 Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia I.

12.1.12.3 Caile si accesesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti component, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitiile de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona I la retelele tehnico-edilitare publice existente de va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

Daca locuinta nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitate si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspective prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului , precum si prevederile Codului Civil (art. 610).

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit impuse de Consiliul Local.

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

In urma examinarii posibilitatii de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul

CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.

Nr. 22 din 28.08.2012

Arhitect-șef, *[Signature]*

existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.15 Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

12.1.15.1 Pentru realizarea unor parclari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament afferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functional a acestora.

12.1.15.2 Crearea de parcele industrial noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al destinatarului.

12.1.15.3 Parcelele industrial create trebuie sa respecte in totalitatea regelemntarile zonei functionale I.

12.1.15.4 In cazul in care aplicarea reglementarilor specific zonei functionale I si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce oblige la acest mod de coexistent.

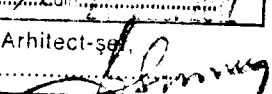
12.1.16 Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor industrial se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (in care se va consemna inaltimea la cornisa), pe baza analiz ei situatiilor distinct, in corelare cu parametrii care defines conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului mnatural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie,arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordant cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respective si pentru constructiile invecinate.

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

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabileste prin PUZ cu regulament afferent sau PUD.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu

JULIA DĂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr.92 din 20.05.2007
Arhitect-șef, 

depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu alerteaza calitatile solului.

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

In zona functional I procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construe exclusive pentru nevoile functionale ale parcelei – se stabileste prin studiu de fezabilitate.

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimuli realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respective si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie, rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcela cu destinatia I este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industrial, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si/sau delegatiilor.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

12.1.20 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona I este obligatorie amenajarea unor suprafete pentru plantate de minim 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurate pe limitele parcelei.

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

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

12.1.21 Imprejmurii : conform art. 35 din RGU si art. 10.2 din RLU.

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmurilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejmurilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejmurilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Intocmit de
Arh. Florin Seltea

