

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând 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 de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local al comunei.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau 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 cu respectarea filierei de avizare-aprobare initiala.

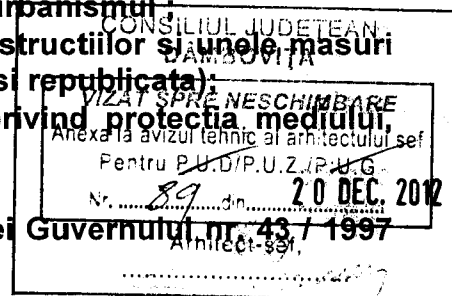
Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de aprobate initial si interconditionarile generate

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, în acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata);
- Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil (cel nou);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525 / 1996
- Hotarârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara a surselor de apa ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;



- **Ghidul - metologie de aprobare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- **Legislatia actuala în vigoare complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;**

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

3.1. Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizeaza organizarea unei parcele situate pe teritoriul satului ULMI, comuna ULMI, judetul Dâmbovița, cu intentia de mobilare a zonei cu un câmp de centrale fotovoltaice si instalatiile conexe, cu amenajarile aferente, spatii pentru circulatie si echipamente tehnico-edilitare.

Zona studiată este reprezentată de noua parcele **teren agricol (arabil), extravilan**, proprietate privată, cu suprafata totală de **119,291 ha**, conform contractelor de superficie si alte drepturi reale, precum și a planurilor de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate, dupa cum urmeaza:

-Contract de superficie si alte drepturi reale cu D-I Varzaru Nicolae, S= 59.444 mp, NC 2.612, CF 2.060

-Contract de superficie si alte drepturi reale cu D-I Emil Preoteasa:

-T50, P303/2/1, S= 88.574 mp, NC 654, CF 341

-T50, P301/1/2, S= 99.987 mp, NC 656, CF 341

-T50, P301/1/3, S= 24.772 mp, NC 657, CF 341

-T50, P301/1,P301/2, LOT 2 S= 396.033 mp, NC 71084, CF 71.084

-T50, P303/2, S= 99.930mp, NC 653, CF 341

-Contract de superficie si alte drepturi reale cu D-na Ardelean Elena ,

-T50, P301/3, S= 56.400 mp., NC 892, CF 71.069

-T51, P305/1, S= 243.600 mp.,NC 893, CF NR.71.068

-Contract de superficie si alte drepturi reale cu D-I Bortescu Ion, S= 124.272 mp, NC 1975, CF 1323 ,

Terenul studiat astfel alcatuit , se constituie in doua mari zone , despartite de o parcela relative ingusta , proprietatea Consiliului local Ulmi. Acestea sunt situate în partea de de sud a satului ULMI, aliniate la DN 71, Târgoviste-Bâldana, drum national ce leaga Târgoviste de Bucuresti.

3.2. Regulile de construire si amenajare a amanuntite se refera la suprafata care face obiectul PUZ – suprafata de 119,291,00 ha, cu asigurarea accesului prin drumuri publice (national, exploatare) functie de specificul functiunii principale a fiecarei subzone functionale.

3.3. Functiunea dominanta a zonei din trupul de baza al satului Ulmi, în vecinatatea celei studiate prin PUZ este « locuinte si functiuni complementare », iar a celei din micile incinte invecinate este « unitati industriale, prestari serviciu, depozitare » si « dotari de turism si agrement ».

Zona studiată este în exteriorul actualului traseu al intravilanului.
Delimitarea zonei de instituire a regulilor de construire s-a facut pe limite cadastrale.

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U./D.P.U.Z./P.U.G
Nr. 89 din 20 DEC. 2012

Arhitect-sef,

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

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

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din extravilan 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 documentatiei.

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

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

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

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

- **Utilizari permise cu conditii :**

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

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

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

- **Utilizari permise :**

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

- **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii propuse in PUZ cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgometului, sanatatea oamenilor si protectia factorilor de mediu.

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

- **Utilizari interzise :**

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

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

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt

VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 89 din 21 DEC. 2012

obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

6.2. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

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

6.2.2. Accesul autovehiculelor la loturile destinate construirii se va asigura din drumul public pe accese proprietate privata ce se amenajeaza pe terenul beneficiarului.

6.2.3. Racordul la drumul public se face in punctul in care accesul pe proprietatea privata este cel mai lesnicios, avand in vedere faptul ca terenul in discutie este flancat pe doua laturi de circulatii publice de oarecare importanta (un drum national si unul de pamant pe latura de sud-est) .

6.3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

6.3.1. Constructiile se vor amplasa (alinia) fata de zona drumului public la o distanta de min. 5,0 m, conform plansei de reglementari pe parcele.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelelor sunt cele stabilite inplansa de propuneri de reglementari pe parcela. 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 insemnând 2,00 m) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

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

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale.

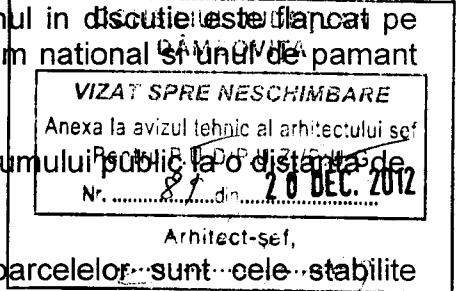
Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si fata de limitele laterale si posterioare.

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

6.4.3. Distanta minima admisa de noul Cod civil intre fatade cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

6.4.4. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandându-se sa se asigure :

- acces usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o fatada vitrata;



- accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație reprezintă condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare (**art 25 din RGU**)

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public în condițiile de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin.1**), **art. 25**, HG 525 / 1996, este obligatoriu la curți. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m lățime și 4,20 m înălțime**.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de trebuiesc prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor, cu aplicarea prevederilor **art. 20 din HG 525/1996**.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Conform **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente :

8.1.1. Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar există programe de perspectivă, se admite construirea de locuințe sau alte funcțiuni în următoarele condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice**), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.2.1. Lucrarile de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat , parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei ; lucrarile edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

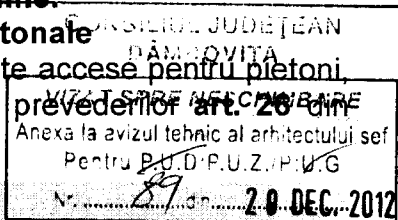
8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. Condiții de amplasare a lucrarilor edilitare subterane în zona drumurilor

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;

8.3.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a drumului.



Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte rețele ;

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

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie)

Traversarile aeriene ale cablurilor, trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de **minimum 6,0 m** deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

Amplasarea pe strazi a stalpilor de instalatii se va face obligatoriu dincolo de santuri.

8.4. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare este reglementata de **art. 29** din RGU.

8.4.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelilor edilitare publice existente se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei. Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra rețelilor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.2. Fac exceptie de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** rețelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. Protectia sanitara a lucrarilor de captare si a instalatiilor de alimentare cu apa

Conform prevederilor cuprinse in "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apasi lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila" aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare: sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, sistemele de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) si fronturi de captare (puturi - raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare) ;

8.6. Norme de igiena pentru fântâni publice si individuale de apa potabila

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

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din "Recomandari si norme de igiena privind mediul de viata al populatiei» aprobat de **Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997**.

La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social - culturale se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare, iar adancimea acviferului folosit este **mai mica de 10 m** , amplasarea fantanii trebuie sa se faca la **cel putin 10 m** de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

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

c. Peretii fântânii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida/ piatra/ tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o

construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii va fi etansa pe perimetru .

d. Fântâna trebuie sa aiba **capac** , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : **galeata proprie sau pompa**.

e. In jurul fântânii trebuie sa existe un **perimetru de protectie**, amenajat în panta, cimentat, sau pavat.

8.7. Norme de igiena la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

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

8.7.2. Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri virane, etc.) sau in bazine naturale de apa.

Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor de alimentare cu apa potabila.

8.7.3. Indeartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie 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 PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Autorizarea executarii parcelarilor se supune prevederilor **art.30** din RGU

9.1.1. Actele vizând orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de **Certificatul de Urbanism** al autoritatii publice competente stabilita prin legile organice ce reglementeaza materia

9.1.2. In functie de terenul disponibil si de configuratia parcelei **initiale**, constructiile de locuinte vor fi amplasate pe teren in regim izolat.

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

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU, din **totalitatea** amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, **arbusti, plante ornamentale**, suprafete cu gazon, gradini de flori, spatii verzi de protectie, plantatii aliniament, garduri vii.

10.1.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34** si Anexei nr. 6 la RGU.

10.2. Reguli cu privire la imprejmui

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

Autorizarea acestora se face conform prevederilor **art.35** din RGU.

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a lor putand fi stabilita prin **regulamente ale administratiei publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau delimiteaza.

10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a

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

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

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor din sat.

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii este **2m**.

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiata, diferentiate specific in plansa "Propuneri 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, precum și cel învecinat, este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

- I Zona unitatilor industriale nepoluante izolate, depozitare, prestari servicii

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

12-13. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

13.1. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE IZOLATE, DEPOZITARE, TRANSPORT, PRESTARI SERVICII

GENERALITATI

13.1.1. Tipurile de subzone functionale

In satul învecinat, aflat in apropierea zonei de amplasament, exista câteva mici zone industriale specializate, create dupa programul platformelor industriale specializate.

Amplasarea unora dintre unitatile de productie, a bazelor de constructii, a depozitelor si a unitatilor pentru transport, precum si a celor de prestari servicii noi s-a facut prin ocuparea suprafetelor de teren libere, neconstruite, acolo unde au existat disponibilitati. In general, unitatile de productie nu au activitati excesiv poluante pentru factorii de mediu, dar prin functionare aduc stanjeniri vecinatatilor, mai ales când acestea sunt de locuire.

VIZAT SPRE Neschimbare

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

Nr. 87 din 20 DEC. 2012

Arhitect-sef,

Aceasta este si cazul viitoarelor unitati de productie industriala nepoluante izolate, precum si a unitatilor de prestari de servicii ce se vor amplasa in zona studiata, motiv pentru care s-au prevazut unele masuri inca din faza aceasta de proiectare (perdele verzi de protectie, spatii – tampon, distante asiguratoare, etc.)

13.1.1.1. - I : Zona unitatilor industriale si agroindustriale izolate care sunt integrate in spatiile urbane rezidentiale, uneori generand conflicte intre functiuni si/sau constrangeri pentru locuire. UTR-ile care contin unitati de productie industriala izolate si/sau unitati de servicii sau transport, existente si de perspectiva sunt divizate in subzone :

13.1.1.2. - Subzona unitatilor de productie industriala si agroindustrială

13.1.1.3. - Subzona unitatilor de depozitare

13.1.2. Functiunea dominanta a zonei .

13.1.2.1. Subzona unitatilor industriale si agroindustriale au ca profil dominant ramurile: textile si confectii, producerea de mobila, panificatie si produse de panificatie, industrie alimentara diversa, prelucrarea unor produse agricole din tara si din import ; ramura constructiilor a cunoscut in ultimii ani o dezvoltare deosebita si acopera toata gama necesitatilor: constructii si instalatii, activitati organizata in firme specializate; aceeași subzona contine o serie de activitati de prestari de servicii cu caracter industrial : ambalaje, producere de parchet, confectii metalice, servetele, fenestratii etc.

13.1.2.2. Subzona de depozitare, precum si pentru prestari de servicii, cu profil dominant depozitarea de materiale de constructii si materiale re folosibile (amplasare adecvata; depozite de materiale de constructii de dimensiuni mai mici , dar amplasate intre zona de unitati industriale si agroindustriale nepoluante si zonele de locuinte individuale pe loturi, servind de spatiu tampon pentru evitarea disfunctionalitatilor estetice si functionale.

13.1.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale, de depozitare si transport sunt admise urmatoarele functiuni complementare : **ISc, ISs** (cabinele medicale), **ISps, IScs, Ppp, THR** (industrie si agricultura), **A, Gc, Te, Ccr, Ccf**.

13.1.3.bis. Functiuni interzise.

a. Locuire **LM, LI**, cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deservește activitatea respectiva de interventie si in conformitate cu legislatia specifica...

b. Institutii si servicii de nivel orasesc si teritorial **ISa, ISsa, ISf, ISs, IScu, ISct, ISi, ISas, ISi, Tb, Tt**; - fac exceptie acele tipuri de activitati care deservește exclusiv personalul care lucreaza in subzona respectiva (ex : cabinete medicale, cantine ,cluburi, cabinete de protectia muncii, invatamant profesional si alte functiuni specifice subzonei).

c. Activitati cu caracter special de tip **S** , cu exceptia celor legate de specificul activitatii subzonei.

d. In toate subzonele este interzisa amplasarea activitatilor poluante.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

13.1.4. Utilizari permise.

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala **I** sunt **I** si **ISps**, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu.

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Se fac urmatoarele estimari cu privire la evolutia celor doua subzone **I** :

- **subzona 13.1.1.1.** : functiunile industriale, cele complementare si cele compatibile sunt in crestere ; suprafata de teren ocupata de functiunile industriale si de prestari servicii cu caracter industrial creste, dar si cea ocupata de functiuni complementare ; volumul de transport auto creste, ca si densitatea construirii parcelelor industriale(POT si CUT);

- **subzona 13.1.1.2.** : activitatile de depozitare cresc, in special cele pentru materiale de constructii; tendinta este de dezvoltare pe amplasamente inadecvate cu consecinte grave asupra calitatii locuirii; se rezerva spatii pentru dezvoltarea acestei activitatati ;

d. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de

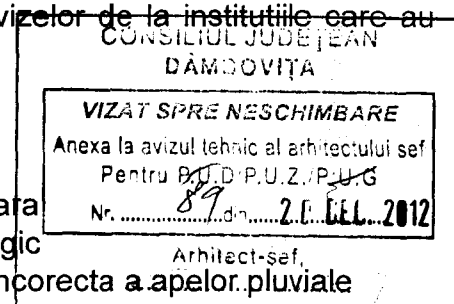
ocupare a terenului, capacitati de utilitati publice sau gabarite de cai de acces) in cele doua subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive :

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari din motivatii tehnice, de management, cerinte acte normative;
- necesitati de protectie a mediului;
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

13.1.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat cf. legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru:

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic
- zone cu stagnare ape din precipitatii, ori scurgerea incorecta a apelor pluviale
- zone expuse la alunecari de terenuri, inundatii, eroziuni de mal



13.1.6. Interdicții temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 13.1.4.c. se afla in interdicție temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii , care sa stabileasca reguli cu privire la:

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone.
- Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.
- Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a tuturor factorilor de poluare.
- Solutii de integrare a activitatilor industriale in zonele rezidentiale , de diminuare a unor activitati si de stimulare a dezvoltarii celor nenocive.

a. Functie de evolutia fiecarei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, Consiliul local al comunei va delimita suprafetele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele).

In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al Consiliului local si cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela, dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor .

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

13.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul dominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact .

13.1.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

13.1.8.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, Consiliul local va accepta un PUZ redus numai la regulile de amplasare a constructiilor în raport de caile de comunicatie majora.

13.1.8.2. Autorizarea pasajelor rutiere superioare si/sau inferioare si a pasarelelor pietonale se autorizeaza numai in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor organelor care gestioneaza respectivele cai de comunicatie.

13.1.8.3. Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice ale cailor de comunicatie majora pentru:

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

13.1.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD.

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caili de circulatie si a dezvoltarilor.
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.
- d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje, garaje), fara a afecta domeniul public.

13.1.10. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure urmatoarele conditii :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen , depozitarea deseurilor menajere si industriale etc.)
- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic si functionale, asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- Pe parcelele cu destinatie I este interzisa construirea pe limita parcelei, cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

13.1.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

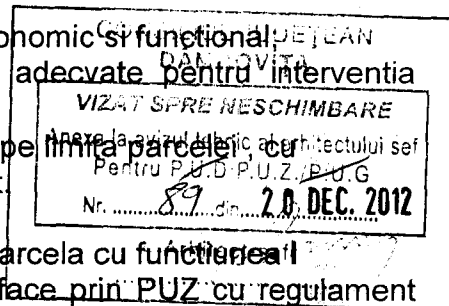
- Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu functiunea I amplasata riveran unui drum public clasificat (DN, DJ) se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA.
- Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe parcela si fara a afecta spatiul public.
- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caili de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create.
- Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

13.1.12. Accesul pietonal.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.
- Accesul persoanelor in incinta industriala se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un specificul tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .
- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele cu orice alta functiune decat I pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.
- Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

13.1.13. Racordarea la rețele tehnico–edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica de utilizare pe tipuri de rețele publice:

- Apa potabila si canalizare



- Energie electrica

Retelele tehnico – edilitare de situate in spatiul public din intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la retelele edilitare la cele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

13.1.14. Realizarea de retele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza studiilor de prefzabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate cf.legii.

13.1.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a. Retelele tehnico- edilitare realizate in spatiul public sunt proprietatea comunei, chiar daca acestea sunt finantate de o societate industriala utilizatoare.

b. In cazul in care o retea edilitara se realizeaza in exclusivitate pentru un utilizator din zona I, dar in spatiul public situat în intravilan, Consiliul local este autoritatea care decide consecintele fiscale si juridice ale operatiunii.

13.1.16. Parcelarea.

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I
- Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.
- Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aprobat.

13.1.17. Inaltimea constructiilor.

a. Pentru toate subzonele care isi desfasoara activitatea in zonele de tip LM, LI inaltimea maxima a constructiilor este de 10,0 m , indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.

b. Inaltimea maxima in subzonele cu functiune spaecializata se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Inaltimea maxima se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

13.1.18. Aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent aprobat va stabili conditiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic, al materialelor si caracteristicilor plastice.

13.1.19. Procentul de ocupare a terenului se stabileste cf. PUZ cu regulament aferent, avizat si aprobat potrivit legii.

13.1.20. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune I este obligatorie asigurarea de parcare / garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii, astfel :

- autovehicule de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare si desfacere;

- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea unitatii industriale care are activitate pe parcela respectiva;

- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale care are activitate pe parcela.

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice si art.5.12 din Anexa nr.5 la RGU.

c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea vehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

13.1.22. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale, dar nu mai puțin de 20% din suprafata parcelei.

13.1.23. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelelor pe care se afla imobilele, si trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulament aferent. Consiliul local poate impune reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.

