

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

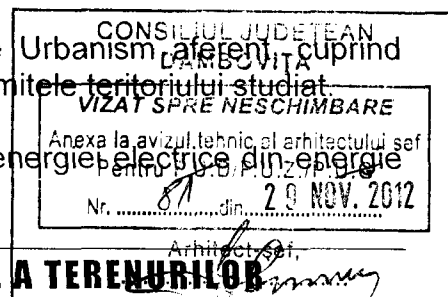
- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor in limitele zonei studiate, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica specific si detaliaza prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 1.4. PUZ - "Centrala fotovoltaica"- Parcela T 30/4, P 87,88,89, oras Racari, judet Dambovita, precizeaza toate elementele urbanistice necesare eliberarii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau in principal
- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor , cu modificarile ulterioare.
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16 aug. 2000.
 - Alte acte legislative si / sau complementare domeniului urbanismului.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent PUZ cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.
- 3.2. Teritoriul studiat se afla in extravilanul orasului Racari.
- 3.3. Functiunea principala propusa prin PUZ este productia energiei electrice din energie solara, cu panouri fotovoltaice.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din zona studiate prin PUZ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din RGU; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa 3 - "Reglementari urbanistice" din PUZ.
- 4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiate nu intra sub incidenta articolelor 5, 6, 7, 8 si 9 din RGU.

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

- 5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiate nu intra sub incidenta articolului 10 din RGU; in zona nu sunt identificate riscuri naturale.
- 5.2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face conf. art. 16 din RGU si cu respectarea reglementarilor din plansa 3 "Reglementari urbanistice".

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare, conform Ordinului nr. 45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr. 43/1997 modificata privind regimul juridic al drumurilor.
- 6.2. Retragerile minime obligatorii fata de strazile existente si propuse vor fi cele stabilite in capitolul din memoriul general.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare parcela direct din drumul public este obligatorie.
- 7.2. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conf. art. 25 din RGU ; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- 7.3. Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale, conf. art. 26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

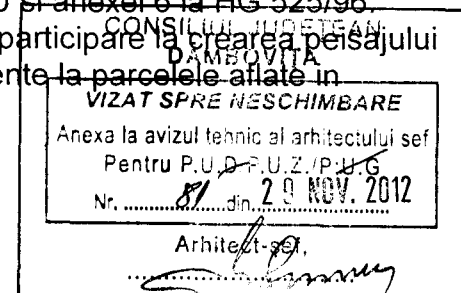
- 8.1. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. art. 27 si 28 din RGU.
- 8.2. In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.
- 8.3. Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara intra in proprietatea publica, conf. art. 29 din RGU.
- 8.4. Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T.
- 8.5. Indiferent de forma de finantare si de executare, realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- 9.1. Dimensiunile parcelelor destinate altor functiuni decat locuirea vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la HG 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

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

- 10.1. Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei nr. 3 "Reglementari urbanistice", conf. art. 34 din RGU si anexei 6 la HG 525/96.
- 10.2. Imprejmuirile sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban ; sunt permise numai imprejmuiri din structuri transparente la parcelele aflate in proprietate privata.



III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

TE

1. Zona pentru echipamente tehnico - edilitare

A. GENERALITATI

1.1. Tipurile de subzone functionale.

1.1.1. Constructii tehnologice si amenajari speciale necesare pentru productie specifica, amplasate de regula pe parcele bine delimitate si in afara spatiului public.

1.1.2. Constructii liniare pentru transport si distributie amplasate in spatiul public.

1.2. Functiunea dominanta a zonei cuprinde :

a. Transformarea si distributia energiei electrice

1.3. Functiunile complementare admise :

Pentru constructiile de la art. 1.1.1. activitati complementare (birouri, grup social).

1.3.bis. Functiunile interzise.

In aceasta zona sunt interzise celelalte functiuni.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

1.4. Utilizari permise :

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

1.5. Interdictii temporare de construire :

Tipurile de constructii tehnologice de la art. 1.1.1 se vor supune regulilor PUZ aprobat

1.6. Interdictii permanente de construire :

In zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie.

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

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU.

Constructiile de la pct. 1.1.1. se vor autoriza conform cu actele normative specifice pentru fiecare tip de retea, cu respectarea regulilor stabilite pentru constructii industriale.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se pot autoriza lucrari de instalatii, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze naturale sau produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice specifice.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile.

1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Amplasarea constructiilor se va face fara afectarea domeniului public si fara a crea servituti parcelelor vecine (preluarea riscurilor tehnologice in parcela).

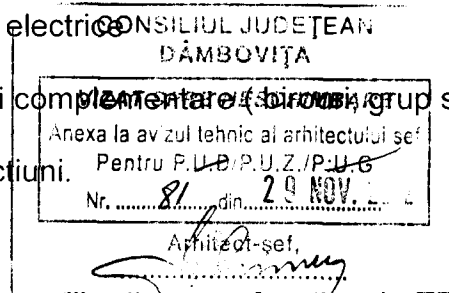
Amplasarea lucrarilor de la pct. 1.1.2. se va face in urmatoarele conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv pentru dezvoltare ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati ;
- Rezolvarea tuturor cerintelor functionale pe suprafata parcelei.

1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;



- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine.

In zona functionala **TE** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei.

1.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

Pentru subzona 1.1.1., accesul va fi stabilit prin PUZ cu regulament aferent, conform necesitatilor functionale specifice ; obligatoriu direct din spatiul carosabil public.

Pentru subzona 1.1.2., accesul conform reglementarilor cu privire la proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

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

1.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat de accesul carosabil.

Caile si accesesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza.

1.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

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

Este interzisa racordarea sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele noi sau existente, daca aceasta prejudiciaza consumurile autorizate la utilizatorii existenti.

1.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 si 30 din RGU.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor privat, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii ; cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare pe terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul interesat.

Indiferent de forma de finantare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

1.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

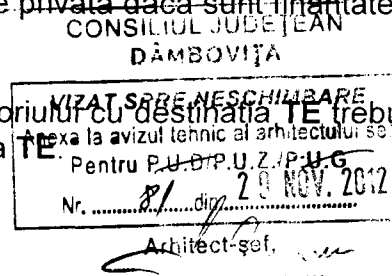
Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora. Ele pot fi proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati.

1.21. Parcelarea

Parcelele nou create pentru ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.



1.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor sau instalațiilor se stabilește prin PAC, având în vedere asigurarea funcționalității în concordanță cu destinația lor, respectarea cerințelor tehnice de securitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate.

1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat : $POT = SC / ST \times 100$.

În zona funcțională **TE**, procentul de ocupare a terenului este determinat de condițiile specifice de amplasare a construcțiilor.

În situația în care nu se propun construcții, se prezintă gradul de ocupare al terenului cu instalații, echipamente și circulație ; gradul de ocupare propus în PUZ = 34,23 %.

1.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

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

Pentru fiecare parcelă din subzona este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare a autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, ale angajaților și / sau delegaților.

1.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafețe verzi de minimum 20 % din suprafața ; în situația dată, spațiile verzi se compun doar din suprafețe gazonate.

1.27. Împrejmuiri : conform art. 35 din RGU.

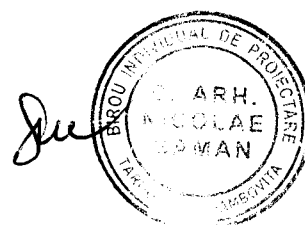
Parcelatele pentru echipare edilitară vor fi împrejmuite pe toate laturile cu materiale transparente, cu înălțimea maximă = 2,0 m. (zona de protecție severă și motive de securitate a echipamentelor).

Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.

Verificat
urb. dipl. Soare Alexandrina



Intocmit
c. arh. Gaman Nicolae



CONSILIUL JUDEȚE
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMARE

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

Nr. 8 din 29 NOV. 2017

Arhitect-șef,
[Signature]