

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.

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 P.U.Z. aprobat este necesara actualizarea P.U.Z. și R.L.U..

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;**

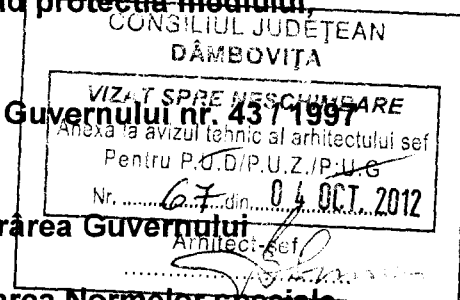
• **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;**

• **Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;**

• **Codul civil ;**

• **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 in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de apa potabila ;**



- **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 aprobareareglementelor locale de urbanism, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;**
- **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 întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unor parcele situate pe teritoriul extravilan al comunei Potlogi, județul Dâmbovița, pentru introducerea in intravilan a ceea ce beneficiarul numeste "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE DE BAZIN PISCICOL LA ROMĂNEȘTI" cu amenajările aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc.

Zona studiată este reprezentată de un teren agricol (arabil), extravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 35.232 mp, identificate cu numerele cadastrale 2640, 2641, 2642, 2643, situate în tarlaua T49-1, parcelele P72, P74, P75, P76, P77, sat Românești, comuna Potlogi, conform contractelor de vânzare-cumpărare 2874/06.10.2011, 2875/06.10.2011, 112/20.01.2012 și 3520/28.11.2011, cu încheieri de autentificare la notarul public "Dan Oliviu Vasilica", deținut de S.C. "BALASTIERA NEDELEA" s.r.l. Potlogi cu sediul în satul Românești, comuna Potlogi, județul Dâmbovița, având următoarele caracteristici și suprafețe:

-Tarlaua T49-1, parcelele P72 și P74, în suprafață de 13.332 mp, număr cadastral 2640, categoria de folosință arabil, extravilan, cumpărată cu actul de vânzare – cumpărare nr. 2.874 / 06.10.2011 de firma S.C. "BALASTIERA NEDELEA" s.r.l. Potlogi ;

-Tarlaua T49-1, parcela P75, în suprafață de 11.900 mp, număr cadastral 2641, categoria de folosință arabil, extravilan, cumpărată cu actul de vânzare – cumpărare în formă autentică nr. 2.875 / 06.10.2011 de S.C. "BALASTIERA NEDELEA" s.r.l. Potlogi ;

-Tarlaua T49-1, parcela P76, în suprafață de 5.000 mp, număr cadastral 2642, categoria de folosință arabil, extravilan, cumpărată cu actul de vânzare – cumpărare în formă autentică nr. 112 / 20.01.2012 de S.C. "BALASTIERA NEDELEA" s.r.l. Potlogi ;

-Tarlaua T49-1, parcela P77, în suprafață de 5.000 mp, număr cadastral 2643, categoria de folosință arabil, extravilan, cumpărată cu actul de vânzare – cumpărare în formă autentică nr. 3.520 / 28.10.2011 de S.C. "BALASTIERA NEDELEA" s.r.l. Potlogi ;

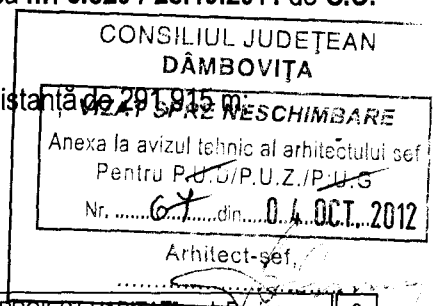
Lotul rezultat astfel din alipirea acestora are următoarele vecinătăți :

Nord: - Constantin Marin, Constantin Vasilica, Constantin Negrotă pe o distanță de 291,915 m;

Est: - Drumul de exploatare DE 83 pe o distanță de 121,38 m;

Sud: - Corcodel Ion pe o distanță de 288,965 m;

Vest: - Drumul de exploatare DE 61 pe o distanță de 121,515 m;



În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 64 / 24.09.2012, elaborarea unui Plan urbanistic zonal și a unui studiu de oportunitate care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, utilizarea terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, protecția mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

3.2. Regulile de construire și amenajare a amenajate se referă la suprafața care face obiectul PUZ – suprafața de 35.232,00 mp, cu asigurarea accesului prin drumuri publice (drum național - autostrada, drum județean, drum comunal, drum de exploatare, străzi interioare) funcție de specificul funcțiunii principale a fiecărei subzone funcționale.

3.3. Funcțiunea dominantă a zonei din trupul de bază al satului Romanesti, în vecinătatea celei studiate prin PUZ este agricolă. Zona studiată este adiacentă actualului intravilan cu aceleași funcțiuni (o altă balastieră în funcțiune), dar nu este adiacentă intravilanului trupului de bază al satului Romanesti.

Delimitarea zonei de instituire a regulilor de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

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

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării art. 10 din RGU. Zonele expuse la riscuri naturale previzibile în sensul art. 10 din RGU sunt de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

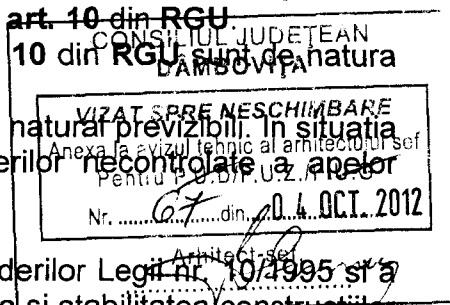
În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerilor de apă din apele pluviale, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli :

• **Utilizări permise cu condiții :**

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenuri macroporice, cu panza freatică agresivă, neprecizate la art.10 din RGU.

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră, a infrastructurii feroviare și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile prevederilor art. 11 din RGU.



- **Utilizari permise :**

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

- **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii propuse în 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 zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

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 încât 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, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, etc.

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

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 din RGU autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor 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

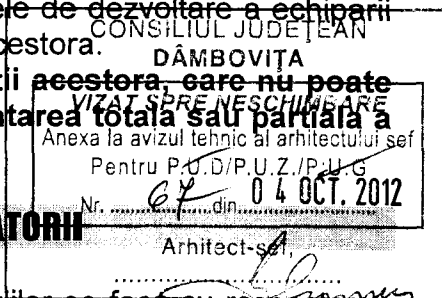
6.2.1. Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor art.18 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 82 / 1998, 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 judetean si unul de pamant pe latura de est (paralel cu canalul hidrotehnic).

1.1. 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.



1.2. Amplasarea in interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelelor sunt cele stabilite în planșa de propuneri de reglementări pe parcelă. Prevederile art. 24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere însemnând 2,00 m) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate cu norme locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însoțire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din încăperile de locuit), cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (activități zgomotoase, amenajări comerciale, etc.)

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și față de limitele laterale și posterioare.

6.4.2. În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

6.4.3. Distanța minimă admisă de Codul civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

6.4.4. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se să se asigure :

- acces ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată;
- accesul autospecialelor de intervenție la vitrările 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 construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, conf. art. 25 din RGU.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă 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 art. 26 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 în următoarele condiții :

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

8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar exista programe de perspectiva, se admite construirea de **locuinte sau alte functiuni** in urmatoarele conditii :

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30 m intre fântâni si fose septice**), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2. Realizarea de retele edilitare

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

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

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

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

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

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;

8.3.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a drumului. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele 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 retele ;

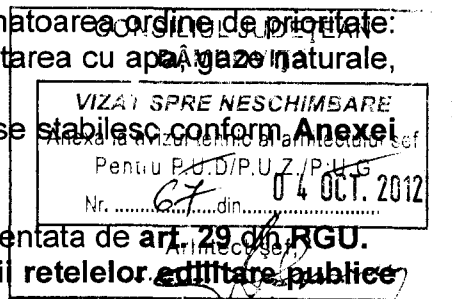
Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **Anexei nr. 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998.**

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

8.4.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor 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 retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.2. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile 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 si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , 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 **inaltime de 70-100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se 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 in panta**, cimentat, sau pavat.

8.7. Norme de igiena la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

8.7.1. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (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. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neraçordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate conform normelor in vigoare si **amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta** ; vidanjul se va descarca in statia 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 emis de autoritatea publica locala competenta stabilita prin legile 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

1.1. 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 acoperite cu gazon, gradini de flori, spatii verzi de protectie, plantatii de aliniament, garduri vii, etc.

10.1.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a crearii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. art. 34 si Anexa nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

1.1. Reguli cu privire la imprejmuiri

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 si plansei nr. 2.

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 rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o 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.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile izolate, a celor cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor, spatiilor verzi de protectie si de aliniament.

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 și curții vor fi de preferință opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii fiind de cca. 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

circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant, dar care să nu contrasteze strident cu acesta.

III. ZONIFICAREA FUNCționalALA

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCționalALE

11.1. Zona funcționala este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - "Propuneri Reglementări Urbanistice - Zonificare".

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

11.3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

I Zona unităților industriale nepoluante izolate, depozitare, prestări servicii

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

12-13. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului vor fi însoțite de reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCționalALA

CAP. 3 - CONȚINUTUL DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT ÎN REGLEMENTARI
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.C.
Nr. 67 din 04 OCT. 2012

13.1. I - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE IZOLATE, DEPOZITARE, TRANSPORT, PRESTĂRI SERVICII

GENERALITĂȚI

13.1.1. Tipurile de subzone funcționale

În satul aflat în apropierea zonei de amplasament, există zone industriale specializate create după programul platformelor industriale specializate.

Amplasarea unora dintre unitățile de producție, a bazelor de construcții, a depozitelor și a unităților pentru transport, precum și a celor de prestări servicii noi s-a făcut prin ocuparea suprafețelor de teren libere, neconstruite, acolo unde au existat disponibilități. În general, unitățile de producție nu au activități excesiv poluante pentru factorii de mediu, dar prin funcționare aduc stăneniri vecinătăților, mai ales când acestea sunt de locuire.

Aceasta este și cazul viitoarelor unități de producție industrială nepoluante izolate, precum și a unităților de prestări de servicii ce se vor amplasa în zona studiată, motiv pentru care s-au prevăzut unele măsuri încă din faza aceasta de proiectare (perdele verzi de protecție, spații – tampon, distanțe asiguratoare, etc.)

13.1.1.1. - I : Zona unităților industriale și agroindustriale izolate care sunt integrate în spațiile urbane rezidențiale, uneori generând conflicte între funcțiuni și/sau constrângeri pentru locuire. UTR-ile care conțin unități de producție industrială izolate și/sau unități de servicii sau transport, existente și de perspectivă sunt divizate în subzone :

13.1.1.2. - Subzona unităților de producție industrială și agroindustrială

13.1.1.3. - Subzona unităților de depozitare

13.1.2. Funcțiunea dominantă 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, 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 si cu acces din strazile de trafic intens, 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** (cabinete 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.

a. Institutii si servicii de nivel orasenesc 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).

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

a. 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 activitatii la est de artera ocolitoare propusa;

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;

ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI SET
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 07 din 04 OCT. 2012

Arhitect-set

- cerințe ale factorilor de protecția mediului;

13.1.5. Utilizări permise cu condiții.

PUZ cu regulament aprobat cf. legii și cu obținerea avizelor de la **instanțele care au impus protecții** pentru:

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- construcții și amenajări care necesită protecție sanitară
- construcții și amenajări cu grad mare de risc tehnologic
- zone cu stagnare ape din precipitații, ori scurgerea incorectă a apelor pluviale
- zone expuse la alunecări de terenuri, inundații, eroziuni de mal

13.1.6. Interdicții temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 13.1.4.c. se află în interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, care să stabilească reguli cu privire la:

- Modul în care va evolua funcțiunea de bază și funcțiunile complementare, criteriu de bază în organizarea urbanistică a respectivei subzone.
- Modul în care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT și CUT) specifici activității
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a tuturor factorilor de poluare.
- Soluții de integrare a activităților industriale în zonele rezidențiale, de diminuare a unor activități și de stimulare a dezvoltării celor nenocive.

a. Funcție de evoluția fiecărei subzone, de interesul managerial și de interesul administrației publice, Consiliul local al comunei Potlogi, va delimita suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele).

În situația în care se pune problema realizării unor construcții și amenajări de mai mică anvergură și care nu modifică esențial parametrii urbanistici ai zonei, la solicitarea Serviciului de specialitate al Consiliului local și cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcelă, dar se va solicita prin documentația de urbanism elaborarea unui set de reglementări și reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

13.1.7. Orientarea față de punctele cardinale.

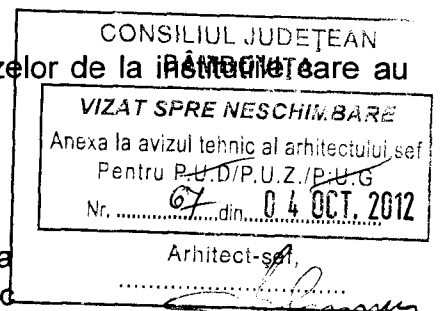
Măsurile pentru împiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezintă obligația poluatorului, indiferent de tipul zonei funcționale afectate. Aceste măsuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact.

13.1.8. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice.

13.1.8.1. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. În situația în care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasă, Consiliul local va accepta un PUZ redus numai la regulile de amplasare a construcțiilor în raport de caile de comunicație majoră.

13.1.8.2. Autorizarea pasajelor rutiere superioare și/sau inferioare și a pasarelelor pietonale se autorizează numai în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și cu obținerea avizelor organelor care gestionează respectivele cai de comunicație.

13.1.8.3. Pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație majoră pentru următoarele activități :



a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparține unei societăți industriale, de depozitare și transport ;

a. Amenajări de acces carosabile și pietonale în incintele unităților industriale, de depozitare și de transport.

a. Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.

13.1.9. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și/sau PUD.

Documentațiile de urbanism vor ține cont de următoarele aspecte :

a. Asigurarea profilului transversal minim al căii de circulație și a dezvoltărilor.

a. Nevoile funcționale ale drumurilor publice în raport cu categoria acestora.

a. Asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități față de factorii poluanți și față de alți factori de risc.

a. Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale în relație cu spațiul public al străzii (accese, parcaje, garaje), fără a afecta domeniul public.

13.1.10. Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure următoarele condiții :

• Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

• Preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor menajere și industriale etc.)

• Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic și funcțional, asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, acces adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

• Pe parcelele cu destinație I este interzisă construirea pe limita parcelei cu excepția celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

13.1.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

○ Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu funcținea I amplasată riveran unui drum public clasificat (DN, DJ) se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii și cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție DAMBOVIȚA.

○ Spațiile de înregistrare și control a autovehiculelor, precum și spațiile de staționare și de manevră a autovehiculelor se fac numai pe parcela și fără a afecta spațiul public.

○ Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă acestea există, ori urmează a fi create.

○ Nu se admit servituti de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât industrie.

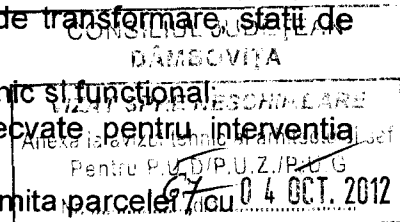
13.1.12. Accesul pietonal.

○ Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – ieșire în incintă în special în orele de vârf.

○ Accesul persoanelor în incinta industrială se va face astfel încât să nu fie stănjinit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un specific tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat .

○ Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele cu orice altă funcțiune decât I pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.

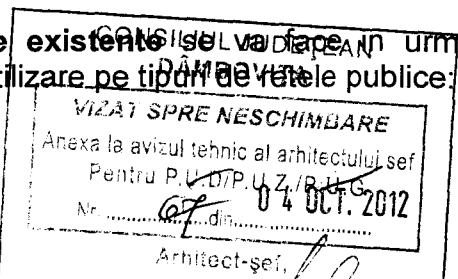
○ Rezolvarea tehnică a acceselor pietonale în acord cu situația zonei, se face în baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.



Arhitect *[semnătură]*

13.1.13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente se va face în urma obținerii avizelor care garantează posibilitatea tehnică de utilizare pe tipul de rețele publice:

- Apa potabilă și canalizare
- Energie electrică
- Telefonie
- Gaze naturale / energie termică urbană
- Alte tipuri de rețele specifice activității industriale



Retele tehnico – edilitare de situate în spațiul public din intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele edilitare la cele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

13.1.14. Realizarea de rețele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza PUZ cu regulamentul aferent, aprobate cf.legii.

13.1.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

a. Rețelele tehnico- edilitare realizate în spațiul public sunt proprietatea comunei, chiar dacă acestea sunt finanțate de o societate industrială utilizatoare.

a. În cazul în care o rețea edilitară se realizează în exclusivitate pentru un utilizator din zona I, dar în spațiul public situat în intravilan. Consiliul local este autoritatea care decide consecințele fiscale și juridice ale operațiunii.

13.1.16. Parcelarea.

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinația I
- Crearea de parcele noi prin împartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbării regimului de proprietate al detinatorului.
- Indiferent de motivația care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulamentul aprobat.

13.1.17. Înălțimea construcțiilor.

a. Pentru toate subzonele care își desfășoară activitatea în zonele de tip LM, LI înălțimea maximă a construcțiilor este de 10,0 m , indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

a. Înălțimea maximă în subzonele cu funcțiune specializată se va stabili prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant.

13.1.18. Aspectul exterior al construcțiilor.

PUZ cu regulamentul aferent aprobat va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor și caracteristicilor plastice.

1.1.1. Procentul de ocupare a terenului se stabilește cf. PUZ cu regulamentul aferent, avizat și aprobat potrivit legii.

13.1.20. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcelă cu funcțiune I este obligatorie asigurarea de parcare / garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfășurare;
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea unității industriale care are activitate pe parcela respectivă;
- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale care are activitate pe parcela.

a. Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, în funcție de specificul fiecărei unități economice și art.5.12 din Anexa nr.5 la RGU.

a. 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 putin de 20% din suprafata parcelei.

1.1.1. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulament aferent; Consiliul local poate impune reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.

Intocmit,
Arh. Mircea Nitescu

