

---

**RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILAN /CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC**  
**COMUNA COSTESTII DIN VALE, JUDETUL DAMBOVIȚA**

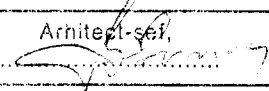
---

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Nr. .... 86 ..... din ..... 20.11.2012

Arhitect-șef,  


47

## 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

1.2 Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliul Local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996 - republicata ;

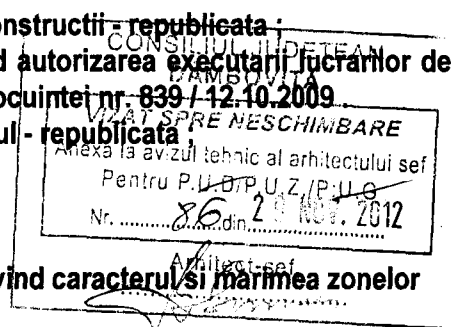
■ HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;

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

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

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

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



- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL .
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT, pentru Comuna Costestii din Vale, Judetul Dambovita, aprobat de Consiliul Local .

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

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

Zona studiata care face obiectul prezentului P.U.Z. este reprezentata de un teren cu o suprafata totala de 38 630 mp (388 687 mp din acte), exclusiv intravilan, conform H.C.L. Costestii din Vale nr. 55/16.12.2009. Terenul este proprietate privata, este situat in partea de nord-est a satului Costestii din Vale, pe drumul de exploatare DE 122, in T-8/10, format din parcelele :

P-49, in suprafata de 2843 mp (2900 mp din acte) cu Numar cadastral 468 (conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate) si este detinut in prezent de beneficiar conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 818/13.11.2012

P-50, in suprafata de 6273 mp (6273 mp din acte) cu Numar cadastral 492 (conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate) si este detinut in prezent de beneficiar conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 818/13.11.2012

P-60,61,62,63,64,65, in suprafata de 29514 mp ( 29514mp din acte) cu Numar cadastral 70234 (conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate) si este detinut in prezent de beneficiar conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 760/23.10.2012.

Tema-program intocmita de beneficiar si proiectant, vizeaza elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor necesare unei instalatii de productie a energiei electrice care utilizeaza principiul conversiei fotovoltaice (iradiere solara transformata in energie electrica).

3.2 Functiunea dominanta in zonele adiacente este predominant rezidentiala "zona rezervata pentru locuinte si functiuni complementare".

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

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

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

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

4.2 Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul general de urbanism si a altor prevederi legale ce vor apare

CONSTRUIRE JUDEȚEAN  
DĂMBOVIȚA

Pentru P.U., P.U.Z./P.U.G.  
Nr. 86 din 29.10.2012  
Arhitect șef

ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in **plansa 2" REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE "**.

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

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

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

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

In sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale 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 scurgerii 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 terenurile 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, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.**

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

### 6.2 REGULI DE AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

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

### 6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

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

**la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

**retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

CONSILIUL JUDETEAN

VIZAT SPRE NESCIMBARE

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

Nr. .... din 20.04.2012

Arhitect sef,

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

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

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

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

**6.3.3 Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor**, in raport cu distanta fata de cel mai apropiat punct al fatadei de pe aliniamentul opus, deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor) si a celor de securitate a constructiilor. Distanta intre fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

#### 6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

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

**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:**

- a) **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;**
- b) **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

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

Prevederile **articolului 24** din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

**6.4.1** In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatii publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

**6.4.2** Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

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

**6.4.4** In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatarea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI SEF  
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.  
Nr. 86 din 20.05.2012  
Arhitect-sef,

**6.4.5** Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m** (**Art. 615, alin. 1** - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2 metri** între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; **alin. 2** - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de **1 metru**" ; **alin. 3** "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie").

**6.4.6** Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de **12 m** ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,5 m**.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejurări, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de **0,50 m**.

## **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 o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**

**7.1.1** Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

**7.1.2** Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (2)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

**7.1.3** Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

#### **Utilizări permise**

Construcțiile ale caror accese carosabile ( direct sau prin servitute ), respecta normele de siguranță și fluiditatea traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor **alin (2)** al **art. 25** din **RGU** ;

#### **Utilizări interzise**

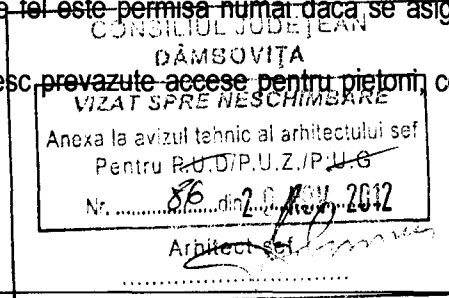
Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

### **7.2 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie să prevădă accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

#### **Utilizări permise**



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

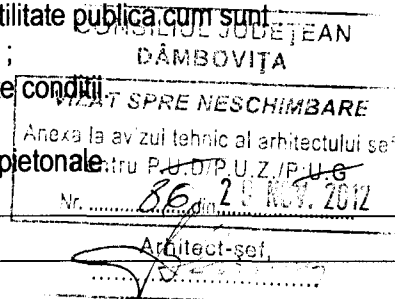
**Utilizari permise cu conditii**

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

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

**Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accese pietonale



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

### **8.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27 din RGU**.

**8.1.1** De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

**8.1.2** Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### **8.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE**

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

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

**8.2.2.** Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

### **8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR**

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

#### **8.3.1 Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor**

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stalpii pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare), posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

**8.3.1.1** Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă,

cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998.**

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

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**).

## 8.4 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

Retelele edilitare fac parte, alaturi de retea de drumuri si strazi din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

**8.4.1** Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

**8.4.2** Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

**8.4.3** Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

**8.4.4** 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. Prevederile **art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

**8.4.5** Fac exceptie de la prevederile **alin. (1) al art. 25 din RGU**, 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 investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

## 8.5 PROTECTIA SANITARA A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

Conform prevederilor cuprinse in **HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

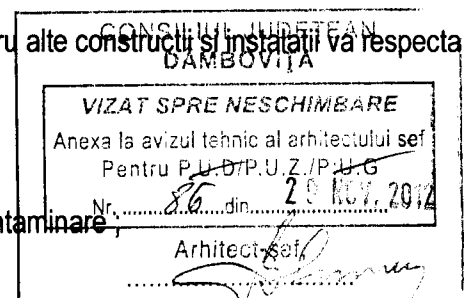
**8.5.1** Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua randuri de borne va fi pastrata curata, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

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

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;





rețele de distribuție - 3 m.

**8.5.3** La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticală.

Distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă potabilă și orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie să fie de minimum 3 m.

### **8.6 NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA**

Fântana reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apă este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din "**Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației**" aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997**.

### **8.7 NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE**

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **cap. IV din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997** și dispozițiilor din **Legea protecției mediului nr. 137/1995**.

**8.7.1** Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate ; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

**8.7.2** Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

**8.7.3** Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

**8.7.4** În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

**8.7.5** Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

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

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

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

**9.1.1.** Autorizarea executării parcelărilor, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelări comportă parti comune (strazi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi parti private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristic sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia.

CONSILIUL JUDEȚEAN DĂMBOVIȚA	
Anexa la avizul tehnic de autorizare	
Pentru P.U./D.P./U.Z./P.U.G.	
Nr. ....	86
dir. ....	2.8.2012
Arhitect șef	
.....	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea constructiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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

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

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

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

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

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

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), art. 33 din RGU, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

CONSILIUL JUDEȚEAN	
DAMBOVITA	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef	
Pentru PdD/P.U.Z./P.U.G	
Nr. 86	din 20 NOV. 2012
Arhitect șef,	

**10.1.3.** Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5 la RGU.**

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

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

**10.2.1.** Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 34 si Anexei nr. 6 la RGU.**

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

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

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

## **10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI**

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.

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

**a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;**

**b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.**

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori urbanistici:**

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

**10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :**

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

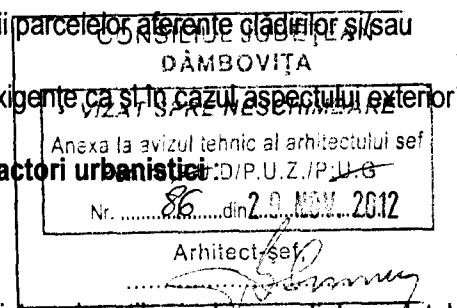
**10.3.4. Imprejmuirile la aliniament** intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale.**

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.

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

**10.3.5. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei** sunt realizate din ratiuni de delimitare si de 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 cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

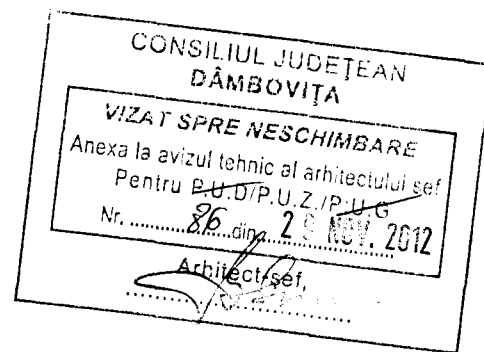
Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.



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

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

**10.3.8. Imprejmirile 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.



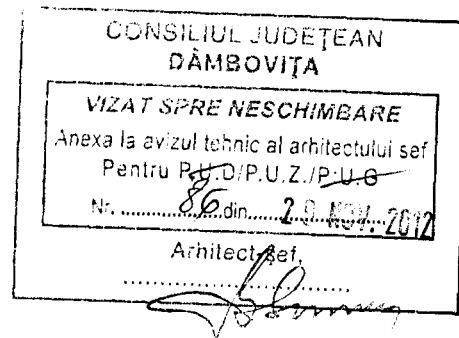
## 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1 **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in plansa nr. 2 - " **Reglementari urbanistice - zonificare** " .

11.2 **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3 Teritoriul studiat in PUZ este impartit in urmatoarele zone functionale :

I	ZONA PENTRU ACTIVITATI DE TIP INDUSTRIAL , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
SP	ZONA SPATII VERZI AGREMENT , PLANTATII DE PROTECTIE
TE	ZONA PENTRU CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
CR	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE



## 12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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



## 12.1 I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMBŌVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Nr. ....86...din 29 APRIL 2012

Arhitect șef,

### 12.1.1 Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati de tip industrial

### 12.1.2 Functiune dominanta :

I - parc fotovoltaic

### 12.1.3 Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - CR, TE, GC, SP, (circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, colectare si depozitare pe timp limitat deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

### 12.1.4 Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt cele de tip I, pentru care s-a eliberat Acord de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare.

### 12.1.5 Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1 In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la art.10 din RGU) - conform art. 5.1. din RLU, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.1.5.2 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 (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.1.5.3 In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

### 12.1.6 Interdictii permanente de construire :

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

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

## Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.1.11 Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

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

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

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

**12.1.11.4** Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

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

**12.1.11.7** Accesul trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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

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

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

**12.1.12.1** Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

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

**12.1.12.3** Cile si accesul pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**12.1.13 Racordarea la retele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

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

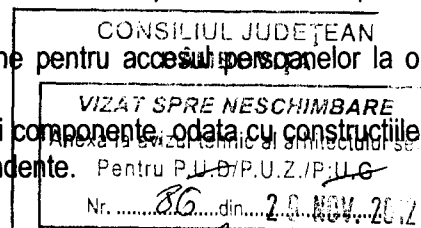
In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din



terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefrezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

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

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

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

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

**12.1.15.3** Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale I.

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

**12.1.16 Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

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

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

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

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

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

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei - se stabileste prin studiu de fezabilitate.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

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

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

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

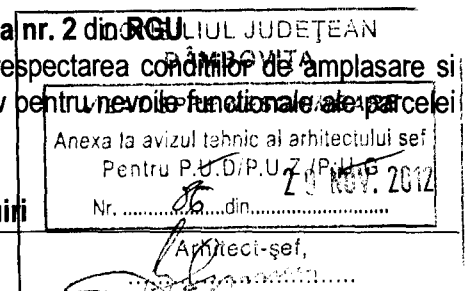
Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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

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

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

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





**12.1.21 Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), 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.

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

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

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

