

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local al comunei.

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

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare initiala.

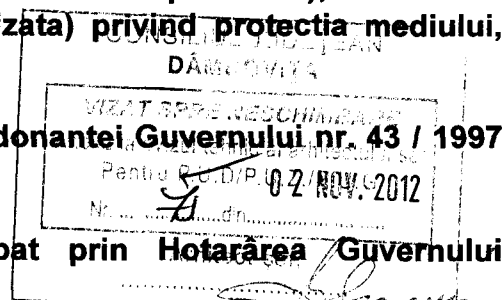
Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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



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

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

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

Zona studiata care face obiectul prezentului P.U.Z. este reprezentata de un teren intravilan, situat în tarlăua T 62, numar cadastral 71.122, cu suprafata de 98.500,0 mp, (conform planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate).

Terenul este situat pe drumurile de exploatare DE 378 (la est) si CCN 383 (la vest) si este in prezent sub antecontract (promisiune bilaterala de vanzare -cumparare), Nr. 1022/03.07.2012, Notar Public Tamara Elena Lazar si contract de supraficie in favoarea S.C. « BESTON SOLAR ENERGY » s.r.l. București, cu sediul în B-dul Aviatorilor, nr. 52, etaj 1, apt. 5, sector 1, conform CONTRACTULUI de supraficie din data de 03.07.2012

3.2. Regulile de construire si amenajare a amanuntite se refera la suprafata care face obiectul PUZ – suprafata de 98.500,00 mp, cu asigurarea accesului prin drumuri publice (national, exploatare) functie de specificul functiunii principale a fiecărei subzone functionale.

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

Zona studiata este în interiorul actualului traseu al intravilanului.

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

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

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

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizării constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborării documentatiei

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

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

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

CONSILIUL

Comuna Butimanu

pentru PUZ

la avizul termenului de

Pentru P.U.Z.

Nr. 27/2012

Art. 10

02 NOV. 2012

Art. 10

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

- **Utilizari permise cu conditii :**

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

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

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

- **Utilizari permise :**

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

- **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii propuse 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 factorilor de mediu.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incât 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.

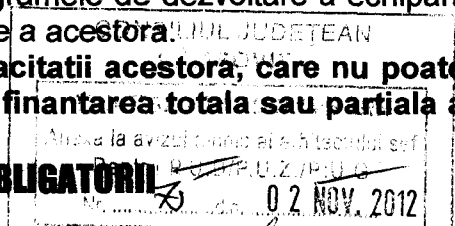
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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. Conditii 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 flankat pe doua laturi de circulatii publice de oarecare importanta (un drum judetean si unul de pamant pe latura de est (paralel cu canalul hidrotehnic).

6.3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Conditiiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelelor sunt cele stabilite inplansa de propuneri de reglementari pe parcela. Prevederile art. 24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere insemnând 2,00 m) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

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

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

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

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

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

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

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

- acces usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata;
- accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

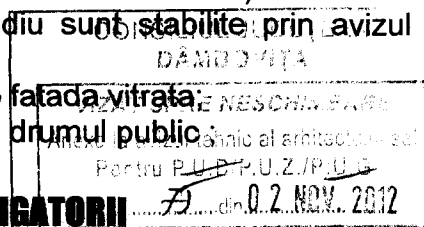
Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație reprezinta conditie majora de configurare, amplasare si autorizare (art 25 din RGU)

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

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

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor, cu aplicarea prevederilor art. 26 din HG 525/1996.



8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.

Conform art. 27 din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele existente :

8.1.1. Cand rețelele 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 rețelele 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 între fântâni si fose septice**), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, **beneficiarul se obliga sa** racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.2.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat , **parțial sau in întregime**, după 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 întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executare a rețelelor 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 rețelelor edilitare publice se autorizeaza după 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 rețelelor 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, rețelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte rețele ;

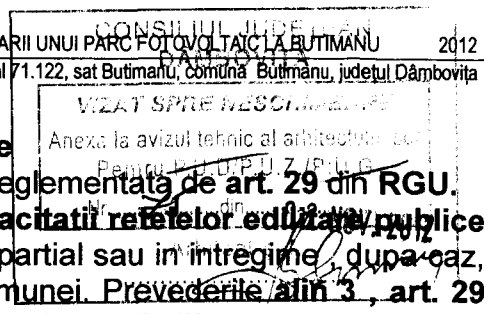
Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **Anexei nr. 1** la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998.

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

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

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

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



8.4. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare este reglementată de art. 29 din RGU.

8.4.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei. **Prevederile alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile partilor.

8.4.2. Fac excepție de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privati interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește ca nu se justifică utilizarea publica menționată.

8.5. Protecția sanitară a lucrarilor de captare și a instalațiilor de alimentare cu apă

Conform prevederilor cuprinse în "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apăsi lucrarilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabila" aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață, sistemele de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție) și fronturi de captare (puturi - raze de protecție sanitară cu regim de restricție de **50 m în amonte și 20 m în aval** de captare) ;

8.6. Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale de apă potabila

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

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **cap. III din "Recomandări și norme de igienă privind mediul de viață al populației"** aprobat de **Ordinul Ministrului Sănătății 536/1997**.

La emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe și obiective social - culturale se vor respecta următoarele reguli în situația în care apă potabila se asigură prin fântâni individuale și / sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie **mai mică de 4 m**.

c. Peretii fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă/ piatră/ tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru .

d. Fântâna trebuie să aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântâna trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **galeata proprie sau pompa**.

e. În jurul fântânii trebuie să existe un **perimetru de protecție**, amenajat în panta, cimentat, sau pavat.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă 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 (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

8.7.2. Este interzisă raspandirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, strazi, locuri virane, 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. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie 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 ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor **art.30** din RGU

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan

(deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de **Certificatul de Urbanism** al autorității publice competente stabilită prin legile organice ce reglementează materia.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația parcelei inițiale, construcțiile de locuințe vor fi amplasate pe teren în regim izolat.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, spații verzi de protecție, plantații aliniament, garduri vii.

10.1.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, cf. **art. 34** și Anexei nr. 6 la RGU.

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

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

10.2.1. Împrejurimile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare a lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului, alături de construcțiile pe care le protejează sau delimitează.

10.2.2. Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.3. Împrejurimile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice etc.

10.2.4. Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente; excepțiile pot fi prezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc), sau de modul tradițional de realizare a împrejurimilor din sat.

10.2.5. Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este **2m**.

10.2.6. În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejurimile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

10.2.7. Împrejurimile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu **dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto** și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant, dar care nu vor fi stridente.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională 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, diferențiate specific 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, precum și cel învecinat, 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 FUNCȚIONALE

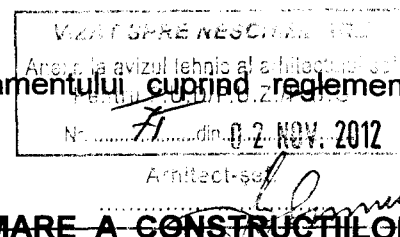
12-13. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR



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

GENERALITĂȚI

13.1.1. Tipurile de subzone funcționale

În apropierea zonei de amplasament, există câteva mici 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 unităților industriale și agroindustriale au ca profil dominant ramurile: textile și confecții, producerea de mobilă, panificație și produse de panificație, industrie alimentară diversă, prelucrarea unor produse agricole din țară și din import ; ramura

construcțiilor a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare deosebită și acoperă toată gama necesităților: construcții și instalații, activități organizate în firme specializate; aceeași subzonă conține o serie de activități de prestări de servicii cu caracter industrial : ambalaje, producere de parchet, confecții metalice, servetele, fenestrații etc.

13.1.2.2. Subzonă de depozitare, precum și pentru prestări de servicii, cu profil dominant depozitarea de materiale de construcții și materiale refolosibile (amplasare adecvată; depozite de materiale de construcții de dimensiuni mai mici, dar amplasate între zona de unități industriale și agroindustriale nepoluante și zonele de locuințe individuale pe loturi, servind de spațiu tampon pentru evitarea disfuncționalităților estetice și funcționale.

13.1.3. Funcțiuni complementare admise.

În toate subzonele industriale, de depozitare și transport sunt admise următoarele funcțiuni complementare : **ISc, ISs** (cabinete medicale), **ISps, IScs, Ppp, THR** (industrie și agricultură), **A, Gc, Te, Ccr, Ccf**.

13.1.3.bis. Funcțiuni interzise.

a. Locuire **LM, LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care deservește activitatea respectivă de intervenție și în conformitate cu legislația specifică.

b. Instituții și servicii de nivel orășenesc și teritorial : **ISa, ISsa, ISf, ISs, IScu, ISct, ISi, ISas, ISi, Tb, Tt**; - fac excepție acele tipuri de activități care deservește exclusiv personalul care lucrează în subzonă respectivă (ex : cabinete medicale, cantine, cluburi, cabinete de protecția muncii, învățământ profesional și alte funcțiuni specifice subzonei).

c. Activități cu caracter special de tip **S**, cu excepția celor legate de specificul activității subzonei.

d. În toate subzonele este interzisă amplasarea activităților poluante.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

13.1.4. Utilizări permise.

a. Pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională **I** sunt **I** și **ISps**, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu.

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de asemenea în urma obținerii Autorizației de Mediu și de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Se fac următoarele estimări cu privire la evoluția celor două subzone **I** :

- **subzonă 13.1.1.1.** : funcțiunile industriale, cele complementare și cele compatibile sunt în creștere ; suprafața de teren ocupată de funcțiunile industriale și de prestări servicii cu caracter industrial crește, dar și cea ocupată de funcțiuni complementare ; volumul de transport auto crește, ca și densitatea construirii parcelelor industriale (POT și CUT);

- **subzonă 13.1.1.2.** : activitățile de depozitare cresc, în special cele pentru materiale de construcții; tendința este de dezvoltare pe amplasamente inadecvate cu consecințe grave asupra calității locuirii; se rezervă spații pentru dezvoltarea acestor activități ;

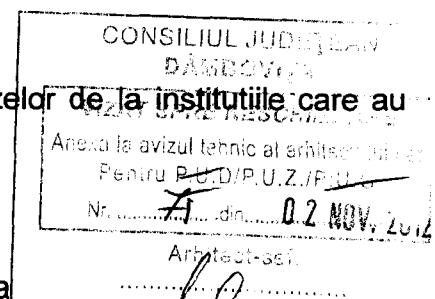
d. Modificarea indicatorilor și indicilor urbanistici (funcțiunea, suprafața totală de teren ocupat de funcțiuni industriale și de funcțiunile complementare, volumul de trafic și indicii de ocupare a terenului, capacități de utilități publice sau gabarite de cai de acces) în cele două subzone, pot fi determinate de următoarele motive :

- apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise;
- divizări din motivații tehnice, de management, cerințe acte normative;
- necesități de protecție a mediului;
- cerințe ale factorilor de protecția mediului;

13.1.5. Utilizări permise cu condiții.

PUZ cu regulamentul aprobat cf. legii și cu obținerea avizelor de la instituțiile care au impus protecții pentru:

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- construcții și amenajări care necesită protecție sanitară



- constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic
- zone cu stagnare ape din precipitatii, ori scurgerea incorecta a apelor pluviale
- zone expuse la alunecari de terenuri, inundatii, eroziuni de mal

13.1.6. Interdictii temporare de construire

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

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

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

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

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

13.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

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

13.1.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

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

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

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

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

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

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor.
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.

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

d. Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale în relație cu spațiul public al strazii (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 funcționale, asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese 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 funcțiunea 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 accesese secundare, dacă 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 incintă 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.

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

- Apă potabilă și canalizare
- Energie electrică

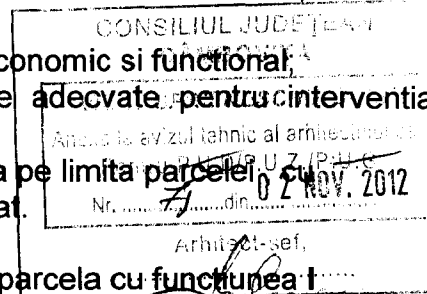
Retelele tehnico – edilitare de situate în spațiul public din intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele edilitare la cele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

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 regulament aferent, aprobate cf.legii.

13.1.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

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

b. 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.



Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.

Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aprobat.

13.1.17. Inaltimea constructiilor.

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

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

13.1.18. Aspectul exterior al constructiilor.

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

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

13.1.20. Parcaje.

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

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

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

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

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

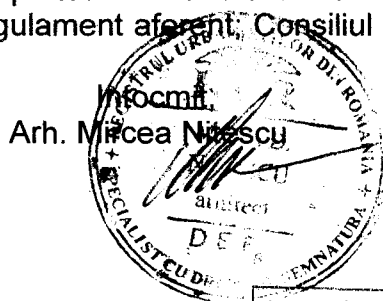
c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea vehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

13.1.22. Spatii verzi.

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

13.1.23. 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.



CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBОВИЦА
AVIZAT ȘI RE NESCRIȘ DE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.L.U.
Nr. <u>7</u> din <u>02</u> <u>NOV.</u> 2012
Arhitect-șef,