

## 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 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.

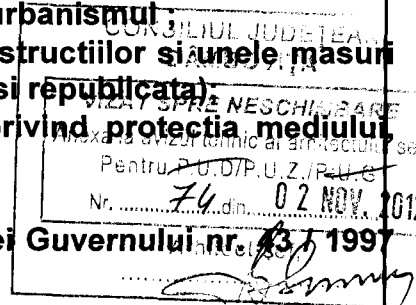
Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

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. 13 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil (cel nou);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525 / 1996
- Hotarârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara a surselor de apa ;



- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;**
- **Ghidul - metologie de aprobare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;**
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;**
- **Legislatia actuala în vigoare complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;**

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

3.1. Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unor parcele situate pe teritoriul extravilan al satului Bălteni, comuna Conțești, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce beneficiarii numesc "EXTINDEREA CENTRALEI FOTOVOLTAICE DE LA CONȚEȘTI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI" cu amenajările aferente, spatii de circulatie si acces, etc.

Parcela studiata face legatura între doua parcele pe care a fost amplasata centrala fotovoltaice initiala, întregind astfel o parcelă mai mare.

Zona studiată este reprezentată de 2 parcele de teren agricol (arabil), extravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 203.462 mp, aparținând S.C. "BORA ENERGY DANUBE" s.r.l. București, conform contractelor de superficie și alte drepturi și a planurilor de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate.

Parcelele studiate sunt situate în partea de nord-est a satului Bălteni, între drumul național DN 71 și cel județean DJ 711 A , din care, prin intermediul drumurilor de exploatare din zonă se asigură accesul pe laturile parcelelor, care au următorii vecini:

- **Tarlaua T24, parcela 135/3/2, arabil, extravilan, cu suprafata de 85.600 mp**

Nord : - Scurtu Catalin, Scurtu Daniela pe o lungime de 308,94 m ;  
- T.A.P. pe o lungime de 27,81 m ;

Est : - DE 134/1 pe o lungime de 390,10 m ;

Sud : - Canal hidrotehnic HC 139 pe o lungime de 155,74 m ;  
- Mostenitori def. Luca Ecaterina pe o lungime de 67,80 m ;

Vest : - Mostenitori def. Greceanu Olga pe o lungime de 305,77 m ;

- **Tarlaua T24, parcela 135/3/3, arabil, extravilan, cu suprafata de 136.400 mp**

Nord : - H.C. 139 pe o lungime de 107,21 m ;  
- Mostenitori defunct Luca Ecaterina pe o lungime de 67,80 m.

Est : - Drum de exploatare DE 134/1 pe o lungime de 387,53 m ;

Sud : - Drum de exploatare DE 134/2 pe o lungime de 357,56 m ;

Vest : - Mostenitori Luca Simeon pe o lungime de 383,78 m ;

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 64 din 24.09.2012 elaborarea unui Plan urbanistic zonal, prin care se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a constructiilor activitatilor de baza si functiunilor complementare, se va stabili zona aferenta edificabilului, amenajabilului parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, regimul de inaltime, în armonie cu cea de reglementare (RLU).

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Amasa la avizul tehnic al arhitectului se

Pentru P.U.Z./P.U.C.

02 NOV. 2012

Arhitect-ef

**3.2.** Regulile de construire si amenajare a amanuntite se refera la suprafata care face obiectul PUZ – suprafata de **203.462 mp**, cu asigurarea accesului prin drumuri publice (drum national, drum judetean, drum comunal, drum de exploatare) functie de specificul functiunii principale a fiecărei subzone functionale.

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

Zona studiata nu este adiacenta 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 INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**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 ulterior elaborarii documentatiei.

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

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

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

In zona studiata prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. Dacă acestia vor apare, 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 la zgomet, sanatatea oamenilor si protectia calitatii 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 încât să 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 flancat pe laturi de circulatii publice de oarecare importanta (drum national, județean si de exploatare).

### **6.3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

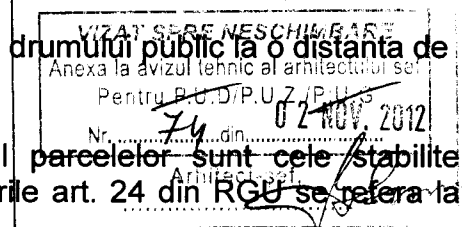
**6.3.1.** Constructiile se vor amplasa (alinia) fata de zona drumului public la o distanta de min. 5,0 m, conform plansei de reglementari pe parcele.

### **6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

Conditii de amplasare a constructiilor in interiorul parcelelor sunt cele stabilite in planșa 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 jumatarea inaltimei 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 reprezintă condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare (**art 25 din RGU**)

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

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

### 7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile și amenajările de trebuiesc prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor, cu aplicarea **art. 26** din HG 525/1996.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### 8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.

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

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

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

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice**), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

### 8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

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

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

**8.3.1.** Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a drumului. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditile specifice de amplasare, pe categorii de retele, 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 retelelor edilitare**

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

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

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

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

Conform prevederilor cuprinse in "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apasi lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila" aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare: sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, sistemele de alimentare cu apa in sistem

centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) si fronturi de captare (puturi - raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare) ;

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

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

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

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

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

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

**c. Peretii fântânii** vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida/ piatra/ tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **inaltime de 70-100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii va fi etansa pe perimetru .

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

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

#### **8.7. Norme de igiena la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

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

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

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

**8.7.3.** Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si **amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta** ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

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

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

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







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

### 12-13. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

**CAP. 1 - GENERALITATI**

**CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

#### GENERALITATI

##### 13.1.1. Tipurile de subzone functionale

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

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

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

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

**13.1.1.2. - Subzona unitatilor de productie industrială si agroindustrială**

**13.1.1.3. - Subzona unitatilor de depozitare**

**13.1.2. Functiunea dominantă a zonei .**

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

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

**13.1.3. Functiuni complementare admise.**

In toate subzonele industriale, de depozitare si transport sunt admise urmatoarele functiuni complementare : ISc, ISs (cabinete medicale), ISps, IScs, Ppp, THR (industrie si agricultura), 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 subzona 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** :

- **subzona 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);

- **subzona 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 acestei 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.**

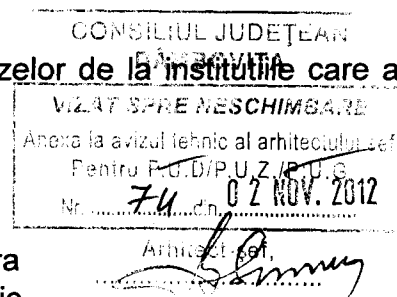
PUZ cu regulamentul aprobat cf. legii și cu obținerea avizelor de la instituțiile care au impus protecții pentru:

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

**13.1.6. Interdicții temporare de construire**

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

- Modul în care va evolua funcțiunea de bază și funcțiunile complementare, criteriu de bază în organizarea urbanistică a respectivei subzone.

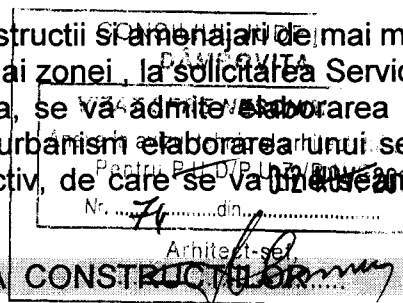


- Modul in care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora

- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate ( POT și CUT ) specifici activității
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a tuturor factorilor de poluare.
- Soluții de integrare a activităților industriale în zonele rezidențiale , de diminuare a unor activități și de stimulare a dezvoltării celor nenocive.

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

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



## CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

### 13.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

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

### 13.1.8. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice.

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

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

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

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparține unei societăți industriale, de depozitare și transport ;
- Amenajări de accese carosabile și pietonale în incintele unităților industriale, de depozitare și de transport.
- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.

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

Documentațiile de urbanism vor ține cont de următoarele aspecte :

- Asigurarea profilului transversal minim al cailor de circulație și a dezvoltărilor.
- Nevoile funcționale ale drumurilor publice în raport cu categoria acestora.
- Asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități fata de factorii poluanți și fata de alți factori de risc.
- Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale în relație cu spațiul public al străzii (accese, parcaje, garaje), fara 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 in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen , depozitarea deseurilor menajere si industriale etc.)

- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic si functional; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

- Pe parcelele cu destinatie I este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

#### 13.1.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu functiunea I amplasata riveran unui drum public clasificat (DN, DJ) se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA.

- Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe parcela si fara a afecta spatiul public.

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create.

- Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

#### 13.1.12. Accesul pietonal.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.

- Accesul persoanelor in incinta industrială se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un specificul tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .

- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele cu orice alta functiune decat I pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.

- Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

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

- Apa potabila si canalizare
- Energie electrica
- Telefonie
- Gaze naturale

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

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

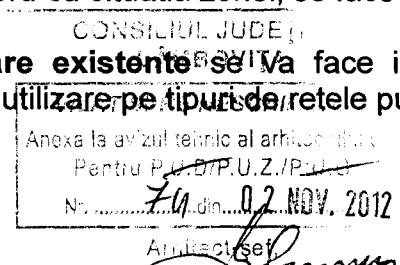
#### 13.1.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

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

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

#### 13.1.16. Parcelarea.

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I



- Crearea de parcele noi prin împartirea parcelor existente, ca urmare a schimbării regimului de proprietate al detinatorului.
- Indiferent de motivația care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aprobat.

### 13.1.17. Înălțimea construcțiilor.

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

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

### 13.1.18. Aspectul exterior al construcțiilor.

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

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

### 13.1.20. Parcaje.

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

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

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

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea vehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

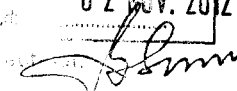
### 13.1.22. Spații verzi.

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei.

### 13.1.23. Împrejmuiri.

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigentelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulament aferent; Consiliul local poate impune reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor.

Intocmit,  
Arh. Mircea Nițescu

|  |      |
|--|------|
| CON  | PLAN |
| TRATAMENT DE ÎNCADRARE<br>Anul la care .....<br>Pentru PUZ / PUG<br>Nr. 74 / 02 NOV. 2012<br> |      |

