

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

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

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor in limitele zonei studiate, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica specific si detaliaza prevederile din Regulamentul General de Urbanism ( HGR 525 / 1996 ).
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 1.4. PUZ - "Centrala fotovoltaica"- Parcela T23/1, P269/28/2, sat Dumbrava, comuna Ulmi, precizeaza toate elementele urbanistice necesare eliberarii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire.

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

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

CONSILIUL JUDEȚEA,  
DĂMBOVIȚA  
VIZAT ȘI  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului:  
Pentru P.U.Z./P.U.Z./P.U.G  
Nr. .... din ... 2012  
Arhitect-șef

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

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

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

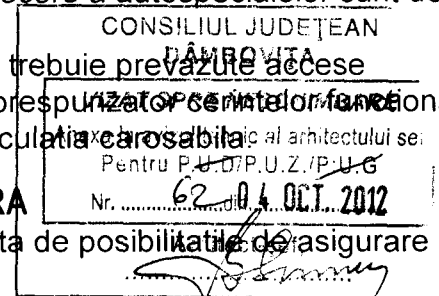
- 5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiată nu intra sub incidenta articolului 10 din RGU; in zona nu sunt identificate riscuri naturale.
- 5.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit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

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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



## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

- 10.1. Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei nr. 3 "Reglementari urbanistice", conf. art. 34 din RGU si anexei 6 la HG 525/96.
- 10.2. Amplasarea pomilor in zona strazilor se va face conf. Ordinului nr. 47/1998 al M.T., iar in zonele adiacente constructiilor, astfel incat sa nu afecteze siguranta in exploatare a acestora.
- 10.3. Imprejmuirile sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban ; sunt permise numai imprejmuiri din structuri transparente la parcelele aflate in proprietate privata.

### III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

**TE**

#### 1. Zona pentru echipamente tehnico - edilitare

##### A. GENERALITATI

##### 1.1. Tipurile de subzone functionale.

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

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

##### 1.2. Functiunea dominanta a zonei cuprinde :

a. Transformarea si distributia energiei electrice

##### 1.3. Functiunile complementare admise :

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

##### 1.3.bis. Functiunile interzise.

In aceasta zona sunt interzise celelalte functiuni.

##### B. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 1.4. Utilizari permise :

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

##### 1.5. Interdictii temporare de construire :

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

##### 1.6. Interdictii permanente de construire :

In zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie.

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

##### C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

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

La amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii de la pct. 1.1.2., se vor respecta conditiile cuprinse in Normele tehnice din Ordinul nr. 47 / 1998 al M. T. :

a. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor din localitatile urbane si rurale ( Cap. 3 ) ;

b. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor din localitatile urbane si rurale ( Cap. 4 ) ;

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

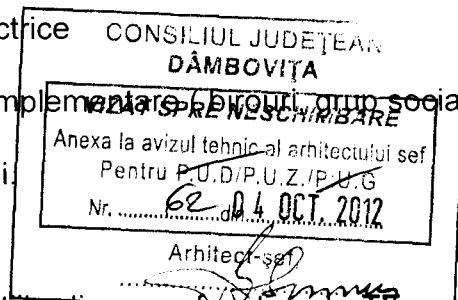
Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile.

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

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

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

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



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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine.

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

Toate instalatiile propuse sunt amplasate la minim 2,0 m distanta de limitele parcelei.

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

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

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

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

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

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

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

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

Echipearea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare pentru localitati de catre agenti economici si institutii specializate ( alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii ).

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, dar programele locale prevad dezvoltarea lor, 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). Beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

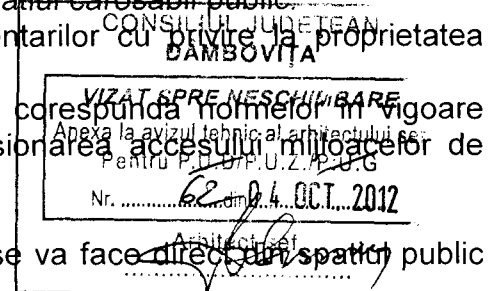
Indiferent de forma de finantare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

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

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

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

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



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

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

Lucrarile edilitare trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit Legii

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

#### 1.21. Parcelarea

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

#### 1.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor se stabileste prin PAC, avand in vedere asigurarea functionalitatii in concordanta cu destinatia lor, respectarea cerintelor tehnice de securitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate.

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

Procentul de ocupare a terenului ( POT ) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat :  $POT = SC / ST \times 100$ .

In zona functionala TE, procentul de ocupare a terenului este determinat de conditiile specifice de amplasare a constructiilor.

In situatia in care nu se propun constructii, se prezinta gradul de ocupare al terenului cu instalatii, echipamente si circulatie ; gradul de ocupare propus in PUG = 40,53 %.

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

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

Pentru fiecare parcela din subzona este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare a autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, ale angajatilor si / sau delegatilor.

#### 1.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Pe fiecare parcela din zona functionala TE este obligatorie amenajarea de suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata totala, cu rol decorativ si de protectie.

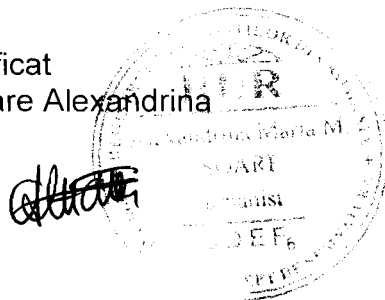
Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si instalatiilor.

#### 1.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

Parcelele pentru echipare edilitara vor fi imprejmuite pe toate laturile cu materiale sau structuri transparente, cu inaltimea maxima = 2,0 m. ( zona de protectie severa si motive de securitate a echipamentelor ).

Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

Verificat  
urb. dipl. Soare Alexandrina



Intocmit  
c. arh. Gaman Nicolae

