

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ (RLU)

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010 / 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000 ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicare 27.11.2002;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007 - 2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MADRP nr. 233 /26.02.2016
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 18 / 1991 Legea fondului funciar - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare ;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea si completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;
- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994 din 2018 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;
- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;

- Legea nr. 198 / 09.07.2015 privind aprobarea OUG nr. 7 / 2010;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL cu modificarile aduse prin Legea nr. 71 / 2011 ;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.
- PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, aprobat .

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

3.1 Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in teritoriul intravilan al comunei Costeștii din Vale, sat Mărunțișu, la o distanta de cca. 12 km fata de orașul Titu si beneficiaza de acces rutier din DJ 401A prin intermediul drumului de exploatare DE 225/1, vecin amplasamentului pe latura de est.

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind construirea unei centrale fotovoltaice și racordarea la rețea cu puterea instalată de 4224 kWp amplasată la sol, iar autoritatea publica locala a conditionat, prin Certificat de urbanism nr. 32 / 13.09.2021, autorizarea construirii de elaborarea unei documentatii de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona respectiva si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general al comunei Costestii din Vale.

3.2 Funcțiunea dominantă a zonei de implementare a propunerilor prezentului PUZ este "ACTIVITATI DE TIP INDUSTRIAL, PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA".

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Ridicarea interdicției de construire in vederea autorizării constructiilor se realizeaza conform art. 4. din Regulamentul general de urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa 3.1 " REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE".

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

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

"Autorizarea executării constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice".

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

- Utilizari permise cu conditii :

Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

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

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

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11 din RGU**.

"Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora."

5.3. In vederea asigurarii cu echipamente tehnico-edilitare corespunzatoare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU**.

"Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati."

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.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.**

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din RGU**.

5.4. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din RGU**.

"Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaza proprie.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU."**

5.5. Procentul de ocupare a terenului se va inscrie in prevederile **art. 15 din RGU**, "Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform **Anexa 2 la RGU"**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în functie de destinatia zonei în care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

6.2 Reguli de amplasare fata de drumurile publice

Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor **OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, OUG nr. 7 / 30.01.2010, Legii nr. 198 din 9.06.2015**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

In cazul de fata, **aliniamentul** parcelei fata de **drumul existent DE 225/1 propus pentru modernizare** - coincide cu latura vestica a drumului DE 225/1

6.3 Amplasarea fata de aliniament: alinierea propusa coincide cu aliniamentul propus(in functie de forma traseului drumului DE 225/1 modernizat.

6.3.1 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Propunerea zonei edificabile, se va face prin retrageri astfel:

- la distanta de 5.00 m fata de limita **nordica** a parcelei;
- la distanta de 5.00 m fata de limita **vestica** a parcelei si ,
- la distanta de 5.00 m fata de limita **sudica** a parcelei.

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel: - la 5,00 m fata de limita nordica, sudică și vestică a parcelei;

- la minim 12,00 m fata de limita estica a limitei cadastrale, aceasta variind in functie de forma drumului existent modernizat pe parcela.

Alinierea si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona máxima construibila pe parcela).

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

6.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

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

"Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri."

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

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 și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** și **Anexa 4** din **RGU**.

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora."

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

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de acces direct, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexa 4** la **RGU**.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

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

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare."

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**.

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

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar."

8.3 Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a

Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **Cap. IV - "Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice"** din "**Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 994 / 2018** si dispozitiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006.**

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

9.1. Parcelarea se supune prevederilor **art. 30** din **RGU**.

9.2. Inaltimea constructiilor se supune prevederilor **art. 31** din **RGU**.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor se supune prevederilor **art. 32** din **RGU**.

"Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa."

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

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje conform prevederilor **art. 33** din **RGU**.

"Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile **alin. (1), art. 33 din RGU**, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform **Anexei nr. 5 la RGU.**"

10.2 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

10.2.1. In acceptiunea RGU, spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

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

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

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

10.3 Reguli cu privire la imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

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

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1 **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in plansa nr. **3.1 - "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

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

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

ID ZONA PENTRU ACTIVITATI DE TIP INDUSTRIAL , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

SP ZONA SPATII VERZI AGREMENT , PLANTATII DE PROTECTIE

CRP ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA SI AMENAJARI AFERENTE

V . PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.1. ID - ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP. 1 - GENERALITATI

12.1.1 Zone si subzone functionale :

ID Zona pentru activitati de tip industrial, de depozitare si transport

12.1.2 Functiune dominanta :

ID - unitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile (energie solara).

12.1.3 Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- unitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliana, energie solara);
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4 Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala IS sunt cele de tip IS, pentru care s-a eliberat **Aviz de Mediu**, precum si alte functiuni complementare.

12.1.5 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.

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.

12.1.6 Interdictii permanente de construire :

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii zonelor riverane invecinate.

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

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei, se face conform anexei nr. 1 din **RGU** si plansei 3 " Reglementari urbanistice - zonificare".

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

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

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

Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

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

In cazul de fata, aliniamentul parcelei fata de drumul existent DE 225/1 propus pentru modernizare - coincide cu latura vestica a drumului DE 225/1

Amplasarea fata de aliniament: alinierea propusa coincide cu aliniamentul propus(in functie de forma traseului drumului DE 225/1 modernizat.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Propunerea zonei edificabile, se va face prin retrageri astfel:

- la distanta de 6.00 m fata de limita nordica a parcelei;
- la distanta de 6.00 m fata de limita vestica a parcelei si ,
- la distanta de 6.00 m fata de limita sudica a parcelei.

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Propunerea zonei edificabile, conform PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se va face prin retrageri astfel: - la 6,00 m fata de limita nordica, sudică și vestică a parcelei;

- la minim 7,00 m fata de limita estica a limitei cadastrale, aceasta variind in functie de forma drumului existent modernizat pe parcela.

Alinierile si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona máxima construabila pe parcela).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

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

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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

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

Accesul carosabil pe parcela ce face obiectul PUZ se va face din DJ 401A prin intermediul drumului de exploatare DE 225/1, vecin amplasamentului pe latura de est.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

12.1.16 Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

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

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

In zona functionala IS, Procentul de Ocupare a Terenului - POT este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Se propun urmatorii indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a constructiilor :

Procentul de ocupare a terenului	POT = SC / ST x 100	POT = 40 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST	CUT = 0.4
Regimul de inaltime:		RHmax = P tehnologic

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.1.19 Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

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

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

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

Pentru obiectivul studiat in prezenta documentatie, s au propus **13 LOCURI DE PARCARE**(pentru autoturisme)

Acestea au fost calculate conform Hotarare de Guvern nr. 525 republicata din 27 iunie 1996, publicata in Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5, pct. 5.12 ,in functie de specificul activitatii desfasurate).

12.1.20 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

12.1.21 Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.si art. 10.3. din RLU.

Intocmit,
Arh. Luchian Nitescu