

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUZ.

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

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de aprobare inițial și intercondiționările generate.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (completată, modificată și republicată);
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006;
- Legea apelor nr. 107/25.09.1996 (republicată) ;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996

- **Hotărârea de Guvern nr. 101/03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de apă potabilă;**
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;**
- **Ghidul - metologic de aprobare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;**
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică 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 protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale ;**
- **Legislația actuală în vigoare complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului ;**

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

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile RLU aferent PUZ :

Parcela proprietate privată aparținând S.C. « ELCOECEN RESOURCES » s.r.l. cu sediul în orașul Voluntari, strada Erou Niță Pinteș, nr. 37. H P01 4, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, este situat comuna Doicești, sat Doicești, parcela cu Carte funciară nr. 71797, adiacent DN 71 (Aleea Sinaia). Categoria de folosință a terenului este arabil, cu următorii vecini:

- Nord - Est: - DCL 409 (DN 71), pe o lungime de 5,00 m;
- Nord - Vest: - Stație transformare Distribuție energie electrică România S.A., pe o lungime de 74,22 m;
- Sud - Est: - Lot nr. 2 ADASA, pe o lungime de 24,38 m;
- Est: - Lot nr. 2 ADASA, pe o lungime de 84,25 m;
- Sud - Vest: - Lot nr. 2 ADASA, pe o lungime de 40,08 m;
- Vest: - Mihaiță Maria, pe o lungime de 24,03 m.

Parcela care face obiectul PUZ are posibilitatea de asigurare a accesului rutier și pietonal din Aleea Sinaia (DN 71).

3.2. Regulile de construire și amenajare amănunțite se referă la suprafața care face obiectul PUZ – suprafața de 2.020,00 mp.

3.3. Funcțiunea dominantă a zonei din trupul de bază al satului Doicești, din vecinătatea parcelei studiate prin PUZ este «industrie, depozitare și transport» reprezentată de Stația de transformare electrică, Fabrica de caramidă SOCERAM, mic depozit de agregate minerale și servicii de transport materiale de construcții.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizează în condițiile respectării art. 10 din RGU.

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile în sensul art. 10 din RGU sunt de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerilor necontrolate a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli :

- **Utilizari permise cu condiții :**

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igienă și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la art.10 din RGU.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz.

5.2. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră, a infrastructurii feroviare și a altor lucrări de infrastructură,** se realizează în condițiile prevederilor art. 11 din RGU.

- **Utilizari permise :**

În zonele expuse la riscuri tehnologice sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea acestora și limitarea efectelor lor (consolidare, lucrări de marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă la incendii sau explozii, etc.).

- **Utilizări permise cu condiții :**

Toate tipurile de construcții de tip I propuse în PUZ, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condiții de protecție a populației.

- **Utilizări interzise :**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și protecția mediului, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, etc.

5.3. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU**.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Conform **art. 17 din RGU** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale pe baza prevederilor **anexei nr. 3 din RGU**.

6.2. Reguli de amplasare față de drumurile publice

6.2.1. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art.18 din Regulamentul General de Urbanism**, cu respectarea **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 82/1998**, precum și a normelor tehnice cuprinse în **Ordinile Ministrului Transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50/1998**. Aceste se vor materializa în documentația de obținere Aviz CNAIR.

6.2.2. Accesul autovehiculelor la loturile destinate construirii se va asigura din drumul public pe accese proprietate privată ce se amenajează pe terenul beneficiarului.

6.2.3. Racordul la drumul public se face în punctul în care accesul pe proprietatea privată este cel mai lesnicios.

6.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

6.3.1. Construcțiile se vor amplasa (alinia) față de zona drumului public la o distanță de min 5,0 m, conform planșei de reglementare pe parcele.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelelor sunt cele stabilite în planșa de propuneri de reglementari pe parcelă. Prevederile art. 24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere însemnând 2,00 m) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate cu norme locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural – nu este cazul;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din încăperile de locuit), cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate - nu este cazul ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (activități zgomotoase, amenajări comerciale, etc.)

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și față de limitele laterale și posterioare.

6.4.2. În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile

de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

6.4.3. Distanța minimă admisă de Codul civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

6.4.4. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se să se asigure:

- acces ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațada vitrată;
- accesul autospecialelor de intervenție la vitrările 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 construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, conf. **art. 25** din **RGU**.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă 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 nr. 525/1996, este obligatoriu la curți. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m lățime și 4,20 m înălțime**.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform **art. 27** din HG nr. 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 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 zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează **pe terenurile proprietate private** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. **Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare**, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995, cu modificările

ulterioare, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

8.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;

8.3.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a drumului. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele ;

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

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. și trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43/1997, republicată în 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranță și de protecție).

Traversările aeriene ale cablurilor, trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de **minimum 6,0 m** deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face obligatoriu dincolo de șanțuri.

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

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

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

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **cap. III** din **“Recomandări și norme de igienă privind mediul de viață al populației»** aprobat de **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014**.

La emiterea autorizațiilor de construire pentru toate funcțiunile se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigura prin fântâni individuale și/sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

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

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

d. Fântâna trebuie să aiba **capac**, iar deasupra ei un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: **galeată proprie sau pompă**.

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

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 119/2014).

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri virane, etc.) sau în bazine naturale de apă.

Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă stabilită prin legile organice de reglementare.

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

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

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

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

Autorizarea acestora se face conform prevederilor **art.35** din **RGU** și planșei nr. 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa nr. 3 - "Propuneri Reglementări Urbanistice - Zonificare".

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

11.3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale.

I - Zona unităților industriale nepoluante izolate, depozitare, prestări servicii

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

12 - 13. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

13.1. I - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE IZOLATE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

GENERALITĂȚI

13.1.1. Tipurile de subzone funcționale

În satul Doicești, aflat adiacent zonei de amplasament, există zone industriale specializate create după programul platformelor industriale specializate.

Amplasarea unora dintre unitățile de producție, a bazelor de construcții, a depozitelor și a unităților pentru transport, precum și a celor de prestări servicii noi s-a făcut prin ocuparea suprafețelor de teren libere, neconstruite, acolo unde au existat disponibilități. În general, unitățile de producție nu au activități excesiv poluante pentru factorii de mediu, dar prin funcționare aduc stânjeniri vecinătăților, mai ales când acestea sunt de locuire.

Aceasta este și cazul viitoarelor unități de producție industrială izolate, precum și a unităților de prestări de servicii ce se vor amplasa în zona studiată, motiv pentru care s-au prevăzut unele măsuri încă din faza aceasta de proiectare (perdele verzi de protecție, spații – tampon, distanțe asiguratoare, etc.)

13.1.1.1. - I : Zona unităților industriale izolate sau grupate care conțin unități de producție industrială izolate și/sau unități de servicii sau transport, existente și de perspectivă sunt divizate în subzone :

13.1.1.2. - Subzona unităților de depozitare

13.1.1.3. - Subzona unităților de transport

13.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

13.1.2.1. Subzona unităților industriale au ca profil dominant ramurile: material de construcții, transport și transformare energie electrică; ramura construcțiilor și respectiv a materialelor de construcție a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare deosebită și acoperă toată gama necesităților: construcții și instalații, activități organizată în firme specializate.

13.1.2.2. Subzona de depozitare, precum și pentru prestări de servicii, cu profil dominant depozitarea de materiale de construcții și materiale re folosibile (amplasare adecvată; depozite de materiale de construcții de dimensiuni mai mici, dar amplasate în zona de unități industriale.

13.1.3. Funcțiuni complementare admise

În toate subzonele industriale, de depozitare și transport sunt admise următoarele funcțiuni complementare: **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 activității subzonei.

b. În toate subzonele este interzisă amplasarea activităților excesiv 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 impus de APM Dâmbovița.

c. Se fac următoarele estimări cu privire la evoluția subzonei 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 la est de artera ocolitoare propusă;

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 căi de acces) în subzonă, 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 regulament aprobat cf. legii și cu obținerea avizelor de la instituțiile care au impus protecții pentru:

- monumente istorice - nu este cazul
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- construcții și amenajări care necesită protecție sanitară – nu este cazul
- 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 - nu este cazul

13.1.6. Interdicții temporare de construire

a. Toate subzonele pentru care nu există suficiente informații sau pentru care nu s-au obținut avizele solicitate prin Certificatul de urbanism se afla în interdicție temporară de construire până la stabilirea de 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 în 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.

b. 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 CLCD 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 ține seama la autorizarea construcțiilor .

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

13.1.7. Orientarea față 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 față de drumurile publice

13.1.8.1. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. În situația în care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasă, CLCC va accepta un PUZ redus numai la regulile de amplasare a construcțiilor în raport de căile 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 regulament aferent aprobat conform legii și cu obținerea avizelor organelor care gestionează respectivele căi 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 aferente căilor de comunicație majoră pentru următoarele activități :

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

13.1.9. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se face la aliniament sau retras de la acesta.

Documentațiile de urbanism vor ține cont de următoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al căii de circulație și a dezvoltărilor.
- b. Nevoile funcționale ale drumurilor publice în raport cu categoria acestora.
- c. Asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități față de factorii poluanți și față de alți factori de risc.
- d. Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale în relație cu spațiul public al străzii (accese, parcaje, garaje), fără a afecta domeniul public.

13.1.10. Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure următoarele condiții :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de activități proprii (ex : puțuri captare apă potabilă, stații de epurare/preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor menajere și industriale etc.)
- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic și funcțional;

asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

- Pe parcelele cu destinație I este interzisă construirea pe limita parcelei, cu excepția celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent .

13.1.11. Accesul autovehiculelor pe parcelă

- Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcelă cu funcțiunea I amplasată riveran unu drum public clasificat (DN,) se va face prin prezentul PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii și cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție DÂMBOVIȚA.

- Spațiile de înregistrare și control a autovehiculelor, precum și spațiile de staționare și de manevră a autovehiculelor se fac numai pe parcelă și fără a afecta spațiul public.

- Accesul autovehiculelor pe parcelă se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă acestea există ori urmează a fi create.

- Nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât industrie.

13.1.12. Accesul pietonal

- Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – ieșire în incintă în special în orele de vârf.

- Accesul persoanelor în incinta industrială se va face astfel încât să nu fie stanjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un specific tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat .

- Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele cu orice altă funcțiune decât I pentru accesul persoanelor la o parcelă industrială.

- Rezolvarea tehnică a acceselor pietonale în acord cu situația zonei, se face în baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

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

- Apa potabilă și canalizare
- Energie electrică
- Telefonie
- Gaze natural/energie termică urbană
- Alte tipuri de rețele specifice activității industriale

Rețelele tehnico – edilitare ce sunt situate în spațiul public din intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi subterane.

13.1.14. Realizarea de rețele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de preferezabilitate și pe baza breviarelor de calcul.

13.1.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

a. În cazul în care o rețea edilitară se realizează în exclusivitate pentru un utilizator din zona I, dar în spațiul public situat în intravilan CLCD este autoritatea care decide consecințele fiscale și juridice ale operațiunii.

13.1.16. Parcelarea

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinația I
- Crearea de parcele noi prin împărțirea parcelelor existente, ca urmare a schimbării regimului de proprietate al deținătorului.

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

13.1.17. Înălțimea construcțiilor

a. Pentru toate subzonele de tip I înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită tehnologic indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

b. Înălțimea maximă în subzonele cu funcțiune specializată se va stabili prin PUZ cu regulament aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant. Se propune înălțimea maximă de 10,0 m.

13.1.18. Aspectul exterior al construcțiilor

Din punct de vedere estetic, al materialelor și caracteristicilor plastic, construcțiile și amenajările trebuie să exprime caracterul industrial al acestora.

13.1.19. Procentul de ocupare a terenului se stabilește tehnologic

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 desfacere;
- 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 parcelă.

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 amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea vehiculelor trebuie să respecte gabaritele, razele de record și configurația pentru o manevra ușoară de parcare, întoarcere, garare.

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 exigențelor Codului Civil și prescripțiilor PUG cu regulament aferent; CLCD poate impune reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor.

Întocmit,
Arh. Mircea Nițescu

