

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

## **CUPRINS:**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Zone si subzone functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

**ID** – ZONA INDUSTRIE,DEPOZITARE

**Pp** – ZONA SPATII VERZI

**TE** – ZONA RETELE EDILITARE

**GC** -ZONA GOSPODARIE COMUNALA

**Ccr** -ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA

**Ccf** -ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARA

**Lm** –ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - zona invecinata terenului studiat

**Ex** --ZONA TEREN AGRICOL EXTRAVILAN -zona invecinata terenului studiat

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR**

#### **1.DISPOZITII GENERALE**

##### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Comunei Branesti.

##### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicaativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II-Documentatii de Urbanism.

Printre principalele acte normative specifice sau complementare dezvoltarii urbanistice mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 835/2014 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.
- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

### **1.3.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, se afla situat in intravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a comunei Branesti, in vestul satului Priboiu, la limita administrativa cu comuna Vulcana Pandele, intre strada Aleea Sinaia proprietati private si cai comunicatie DN71 Bucuresti Targoviste Sinaia si cale ferata Targoviste Pietrosita.
  - limitele proprietati private date de catre beneficiar conform temei de proiectare.
- Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul ce a generat PUZ.

## **2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

Zona studiata prin PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a Comunei Branesti, neafectand astfel patrimoniul construit sau natural.

Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase). Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a funcțiunilor existente in zona.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform Planului de Urbanism Zonal. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Prin tema propusa de beneficiar se propune studierea in cadrul prezentei documentatii a actualizarii reglementarilor urbanistice pentru zona studiata prin transformarea ei in zona industrie depozitare din zona cu destinatie speciala.

Cladirile propuse se incadreaza in zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public ci din contra mobileaza si raspunde necesitatilor din zona studiata. Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare, detalii asupra materialelor si modului de alcatuire urmand a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

### **2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Terenul studiat se afla in intravilanul satului Priboiu, prin PUG Branesti in vigoare pe terenul studiat nu s-a propus nici un fel de dezvoltare, zona avand destinatie speciala-functiune dominanta Unitate Militara Laculete. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv DN71 si strada Aleea Sinaia. Accesul in proprietate se face in prezent din strada Aleea Sinaia. Se propune finalizarea unui acces realizat partial catre DN71. Fiecare din cele 9 loturi au acces din strazile executate.

Atat circulatia pietonala cat si cea carosabila se vor desfasura fara a perturba circulatia existenta in zona, asigurand fluenta traficului.

### **2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara**

Echiparea edilitara pentru lotul studiat constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in plansa de echipare edilitara a prezentului PUZ.

Pe strada Aleea Sinaia si pe DN 71 exista retea de iluminat public si de gaz natural. In interiorul zonei studiate exista retele pentru iluminat public, retea de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu gaz natural. Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute racorduri si bransamente noi.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in domeniile urbanistice.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoierului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

### **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

In zona studiată parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construibila pentru activitati de industrie, productie servicii, depozitare-319202,00mp. Forma rectangulara a fost divizata anterior in noua loturi ce sunt usor de mobilat si posibilitatea realizarii de accese pe minim doua laturi dau parcelelor diverse posibilitati de mobilare pentru astfel de functiuni.

### **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Se propune realizarea de spatii verzi de tip vegetatie de protectie de talie mare si medie dispusa pe latura nord si vest, restul va fi vegetatie de tip gazon.

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, in procent minim de 15.00% din teren.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, folosirea de dale innerbate pentru parcare supraetajată. Imprejmuirea va fi de tip transparent pe toate laturile parcelei.

### **3.ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **3.1. Unitati si subunitati functionale**

UTR 5 din care face parte terenul studiat cuprinde satul Priboiu delimitat de DN71, limita administrativa cu comuna Vulcana Pandlei, si comuna Glodeni, rau Ialomita. Zona studiata va completa partea vestica din UTR 5-delimitata de limitele proprietatilor private adiacente zonei studiate DN71 si strada Aleea Sinaia.

Funcțiunea predominantă a zonei va fi zona industrie, depozitare, ID-funcțiune ce se propune pentru zona studiată prin prezentul PUZ.

Subzone functionale existente si propuse:

TE -subzona retele tehnico edilitare

IS -subzona institutii servicii

GC -subzona gospodarie comunala

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

Ccf -subzona cai de comunicatie feroviara

Pp -subzona spatii verzi plantate

### **4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **4.1. Generalitati, caracterul zonei**

a) Tipul de zona functionala

ID(b) zone pentru industrie depozitare propusa,

Regim de inaltime maxim admis P +4E

b) funcțiunea actuală a zonei este zona teren cu destinație specială, unitate militară

c) funcțiuni complementare admise

-spatii pentru birouri in cadrul zonei de industrie,

-spatii pentru locuinte de serviciu in cadrul zonei de industrie

-spatii pentru servicii, comert de nivel rural

-sedii de firme si companii, servicii de proiectare, expertizare, cercetare

-restaurante, baruri, cafenele

-accese pietonale si carosabile cu lucrari aferente

-parcaje la sol si subsol

-spatii pietonale si pasaje pietonale acoperite

-retele tehnico edilitare

-zone verzi, perdele de protectie

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

#### **4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor**

##### **a) utilizari premise**

Este permisa amplasarea de constructii pentru productie servicii si depozitare, industrie nepoluanta cu regim mic si mediu de inaltime.

##### **b) utilizari premise cu conditii**

Este permisa amplasarea de constructii industriale functionarea lor fiind conditionata de obtinerea avizului de mediu,PSI si DSP.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile seismice si geotehnice.
- parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in incinta parcelor

Pentru aceste subzone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

##### **b) utilizari interzise**

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, instituții și servicii, comerț;
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației in vigoare.

#### **4.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela**

##### **Distante fata de limitele parcelei**

Terenul studiat are suprafata totala de 319 202,00 mp. Are forma unui dreptunghi, ceea ce face posibila mobilarea lui foarte usor.El a fost divizat in 9 parcele dintre care una este ocupata de retele edilitare si alta de spatii de parcare si manevre aferente caii ferate.

Distantele propuse pentru edificabil pe fiecare parcela sunt urmatoarele:

- 10.00m. fata de strada(14,50m. din ax strada)
- spatiul situat intre aliniament si cladire va fi tratat ca spatiu verde-minim 5.00m. latime .
- 10,00m. plantatie protectie pe latura nord est si vest

Fata de zonele tehnico edilitare-statie apa si statie gaze se vor pastra minim 20,00m.

Data fiind dimensiunea parcelei si functiunea propusa cladirile ce se vor edifica vor pastra intre ele distanta de jumătate din inaltimea celei mai inalte cladiri dar nu mai puțin de 3.00m.,in functie de procesul tehnologic,norme PSI.fiind vorba despre cladiri industriale ,de depozitare si productie nu se pune problema insoririi spatiilor interioare.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

#### **4.4.Circulatii accese si stationarea autovehiculelor**

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strazile Aleea Sinaia (acces existent) si din DN71 prin strada propusa, ce va traversa calea ferata si va avea profilul de 7,00 m.

Se vor respecta profilele propuse in plansa U 04 – Reglementari urbanistice – echipare tehnico-edilitara. Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele pentru aprovizionare, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun in cadrul fiecarui lot locuri de parcare normale, dar si locuri de parcare pentru masini cu masa mai mare de 7,5 tone, conform H.G.525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Pe parcela generatoare PUZ se pot amenaja atat spatii parcare supraterane cat si subterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile. Suprafetele parcajelor se vor determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

#### **4.5 Inaltimea maxima a cladirilor**

Regimul de inaltime admis este parter inalt (specific unor astfel de functiuni)

Partial se va putea realiza P+4E pentru zona de birouri.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima admisibila in cadrul fatadei edificabilului propus nu va depasi 20.00m.

#### **4.6 Aspectul exterior al cladirilor**

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

-se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;

- acoperisul se va executa in sistem terasa;

- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;

- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata, lucioasa;

- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **4.7 Conditii de echipare edilitara**

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării

În condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune si nu există rețele edilitară în zonă. Orice investitie privind asigurarea racordarii la rețelele de utilitati se va face pe

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

Echiparea edilitara este detaliata in plansa U04 – Reglementari echipare tehnico - edilitara. Astfel, se vor face racorduri la reseaua de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale. In ceea ce priveste evacuarea apelor uzate acestea vor fi colectate si preparate intr-o statie de purare, existenta amplasata conform plansei U04 – Reglementari echipare tehnico –edilitara.

#### **4.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejurimi**

Tinand cont ca terenul studiat se invecineaza la nord est cu protejata cu valoare ecologica si peisajera, (propus prin PUG) s-au propus urmatoarele:

- se recomanda perdea de protectie cu latimea de 10,00m. vegetatie de talie medie si mare catre latura nord est si vest;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp și vor reprezenta 15% din suprafata parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și parcaje.

#### **4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

##### **Indicatori urbanistici maximi propusi**

P.O.T. = 60,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat.

C.U.T = 1.00 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

C.U.T volumetric= 4.00 maxim reprezinta raportul dintre volum si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P+4E ,inaltimea maxima a constructiilor 20.00m.

In zona studiata nu sunt terenuri rezervate pt. realizarea de lucrari de utilitate publica. Zone ce se învecinează cu terenul ce face obiectul de studiu al PUZ.

**Lm(a+b)** -zona locuinte si functiuni complementare

**TE** - zona tehnico –edilitare

**Ccr** -zona circulatii rutiera

**Ex** -zona teren extravilan

#### **DISPOZITII FINALE**

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si vor preciza prin certificatul de urbanism avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.

Terenul in studiu este situat in intravilanul localitatii Branesti zona cu destinatie speciala, urmand a lua functiunea de industrie, depozitare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii



Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

construcțiilor trebuie să țină seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Mentionăm că distanțele maxime de protecție sanitară pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe direcția vântului dominant conform (rozei vânturilor). Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Intocmit  
Arh. Gabriela Eugenia Assenza