

# VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

### **I. DISPOZIȚII GENERALE 2**

---

I.1 ROLUL R.L.U.: 2

---

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII: 2

---

I.3 DOMENIU DE APLICARE: 3

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI 4**

---

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit: 4

---

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public: 4

---

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii: 4

---

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: 4

---

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitare: 4

---

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții: 4

---

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri: 4

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 5**

---

III.1 Unități și subunități funcționale: 5

### **IV. PREVEDEREA LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 5**

---

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 5

---

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ISr - 5

---

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. 5

---

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. 9

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea P.U.Z. **INIINTARE FERMA 10 – CRESTERE GAINI OUA CONSUM, IN SISTEM “FREE RANGE” IN COMUNA DRAGODANA, JUD. DAMBOVITA.**

**ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSĂ DIN PARCELA CU NR. CAD. 71831 cu suprafața de 95.000,00 mp.**

**Reglementările urbanistice propuse în cadrul planșei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE se vor aplica strict asupra parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal, respectiv parcela cu nr. cadastral 71831 din Cartea Funciara nr. 71831 a comunei Dragodana.**

Reglementările urbanistice propuse în zona studiată reprezintă **posibile variante de dezvoltare și nu au valoare de reglementare urbanistică** în cadrul documentației prezente.

**Pentru parcelele situate în cadrul zonei reglementate, autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu reglementările aferente prezentului PUZ, respectiv planșei U03-Reglementari urbanistice și Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobării PUZ, în condițiile legii.**

**Pentru parcelele situate în cadrul zonei studiate, orice autorizație de construire se va emite în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite anterior prin documentații de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).**

**REGLEMENTARI SPECIFICE ȘI INDICATORI PROPUȘI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – CONF. PLANȘA U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE**

### I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

**Pe parcursul elaborării lucrării prezente s-au folosit următoarele surse de documentare, lista neavând caracter exhaustiv:**

*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizată iulie 2019*

*Legea de amenajare a teritoriului național*

*Legea 363/ 2006 - secțiunea 1*

*Legea 171/ 1997 - secțiunea 2*

*Legea 5/ 2000 - secțiunea 3*

*Legea 351/ 2001 - secțiunea 4*

*Legea 575/ 2001 - secțiunea 5*

*Legea 190/ 2009 - secțiunea 7*

*HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*

*Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016*

*Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*

*Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019*

*Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata*

*Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)*

*Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)*

*Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)*

*Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)*

*Legea 265 /2006 privind protectia mediului*

*Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)*

*Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior*

*ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

*Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor*

**DIRECTIVE:**

*Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale*

*Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE*

*Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne*

*Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim*

*Ghiduri elaborare documentații de urbanism*

*Ordinul 90/1991*

### **I.3 DOMENIU DE APLICARE:**

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementata demarcată pe planșele desenate cu suprafata reglementata de 95.000,00 mp.

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiata au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **A – ZONA UNITATI AGRICOLE**, pe suprafata parcelei cu nr. cad. 71831, propusa pentru introducerea in intravilanul Comunei Dragodana, jud. Dambovita.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

### **II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

- nu este cazul

### **II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

- nu este cazul

### **II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

#### **A - ZONA UNITATI AGRICOLE**

- *POT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+1E*
- *Regim de aliniere* - *minim 5,00 m*
- *Retragere minima laterala/posterioara* - *minim 3,00 m*
- *Inaltime maxima la coama* - *12,00 m*
- *Inaltime maxima la streasina* - *6,00 m*

### **II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

- conform Cap. III, Sectiunea 2 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

### **II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitare:**

- conform Cap. III, Sectiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Cheltuielile privind asigurarea echiparii edilitare, inclusiv echipamente tehnice speciale, va fi asigurata de catre beneficiar;

### **II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

- conform Cap. III, Sectiunea 4 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

### **II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri:**

- conform Cap. III, Sectiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 25% din suprafata terenului;

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### III.1 Unități și subunități funcționale:

In zona propusa pentru reglementare se constituie zona functionala **A - ZONA UNITATI AGRICOLE** . Parcela cu nr. cad. 71831 cu suprafata de 95.000,00 m<sup>2</sup> se introduce in teritoriul intravilan al comunei Dragodana.

**Suprafata de 95.000,00 m<sup>2</sup> aferenta zonei reglementate, proprietate privata a beneficiarului documentatiei PUZ va fi construita in conformitate cu Plansa U03-Reglementari Urbanistice si a prescriptiilor prezentului RLU.**

In baza sintezei studiilor de fundamentare si a avizelor obtinute, consideram oportuna propunerea de reglementare realizata.

### IV. PREVEDERII LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### A - ZONA UNITATI AGRICOLE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona pentru UNITATI AGRICOLE se compune din următoarele subzone funcționale:

#### A – UNITATI AGRICOLE

**Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:**

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului rural: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ISr -

#### A – ZONA UNITATI AGRICOLE

#### ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

**Sunt admise următoarele utilizări:**

- activități agricole desfășurate în construcții de dimensiuni mici, medii și mari [creșterea și reproducția pasărilor domestice, producția de ouă din avicultura, activități ale incubatoarelor de păsări, activități în ferme mixte (cultura vegetală combinată cu creșterea animalelor), activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare, activități auxiliare

pentru cresterea animalelor si alte activitati complementare utilizarilor admise fara conditionari descrise in articolul prezent];

- activitati de distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor, cercetarea agro-zootehnica si agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren impreuna cu suprafețele de teren necesare constructiilor si amenajarilor auxiliare (parcare pentru angajați, accese auto și pietonale, infrastructura tehnico-edilitara, etc.)
- depozitare en-gros;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate cu rol estetic si de protectie;
- constructii si amenajari aferente infrastructurii tehnico-edilitara;
- constructii si amenajari aferente circulatiilor terestre (rutiere, pietonale, feroviare, etc.);
- alte utilizari complementare utilizarilor de baza;

## **ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale cu conditia ca acestea sa fie complementare utilizarii de baza a parcelei;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți din domeniile industriale, agricole si zootehnice cu conditia ca acestea sa fie complementare utilizarii de baza a parcelei;
- în cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt permise conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante;
- se admite dezvoltarea în fondul construit existent a funcțiunilor de insituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de construibilitate a funcțiunilor noi inserate)

## **ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt strict interzise orice alte utilizări care nu respecta normele si legislatia in vigoare cu privire la utilizarile admise fara conditionari.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

**A:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A de 3000 mp, și deschiderea minimă a aliniamentului de 50 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**A: RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT VA FI DE 5,00 M.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**A:** Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor după cum urmează:

**RETRAGERE MINIMA LATERALA : 3,00 m**

**RETRAGERE MINIMA POSTERIOARA: 3,00 m**

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**A:**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**A:**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 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 în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

### **A:**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice;
- se recomandă ca în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren să fie rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
  - o în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

### **A:**

- înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși înălțimea de 15,0 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **A:**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

### **A:**

- toate clădirile vor fi racordate, în funcție de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

### **A:**

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 10% sub forma de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală a incintei;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone funcționale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.



#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

A:

- împrejuririle se vor conforma in functie de necesitatile tehnologice ale unitatilor agricole;
- inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.50 metri;
- este permisa realizarea de sisteme de prevenire a pătrunderii animalelor, ținând cont de situația concretă a speciilor de animale sălbatice sau domestice existente în zonă reglementata;
- in functie de conformarea zonelor de acces, porțile de intrare pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

A : P+1E : POTmaxim= 60%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

A : P+1E : CUTmaxim= 1.00

SEF PROIECT,

**urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU**

*SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.*

**D<sub>3</sub>, D<sub>Z0</sub>, E**