



S.C. MOTRIS COMPANY S.R.L.

Bacău, Str. Prelungirea Bradului nr.127, Tel 0234 525 400, E-mail: motriscompany@yahoo.com
Fax 0372 895 885

tehnologie ecologica

-distributie, montaj, punere in functiune si service pentru statii de
epurarea apelor uzate, statii de pompare, sisteme de irigatii si rezervoare
-constructii metalice si parti componente

Nr. Inreg.: 213/08.04.2020



AA
JL

Catre: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA

Subject: Inaintare documentatie obtinere aviz mediu

2413
10.04.2020
dno Lichia f.

Va transmitem anexat prezentei documentatia pentru obtinerea avizului de mediu,
astfel:

- Plan Urbanistic Zonal pentru : "Construire hala reparatii utilaje proprii, platforme depozitare materiale reciclabile din demolari si sorturi concasate, birouri, cabina poarta si imprejmuire", localizat in loc. Pucioasa, str. Zorilor, nr. 6, jud. Dambovitza, beneficiar SC Motris Company SRL;
- Copie dupa Certificatul de Urbanism nr. 58/03.04.2020;
- Copie dupa Certificat de Inregistrare SC Motris Company SRL;
- Copie dupa Contractul de Concesiune, nr. 14782/03.07.2017;
- Extras de Carte Funciara nr. 26217/27.03.2020;
- Copie Ordin de Plata nr. 367/08.04.2020;
- Dovada publicare anunt de mediu in "Jurnal de Dambovitza".

Cu stima,

SC MOTRIS COMPANY SRL,
prin administrator Tigler Daniel





NUCET
Bunătați Mânăstirești

Produce lactate din ingrediente naturale, fără conservanți.



ANUNȚUL TĂU ÎN JURNAL DE DÂMBOVIȚA
ni-l trimiți online, simplu, eficient și rapid!

JURNAL DE DÂMBOVIȚA - DIGITAL
citește-l pe computer, tabletă sau telefon

ABONEAZĂ-TE LA JURNAL DE DÂMBOVIȚA
sprijină presa tipărită și libertatea de exprimare

Teme principale

Actualitati

Anchete

Interviuri

Vox populi

Politic

Social

Economic

Cultura.Invatamant

Caleidoscop national

Panoramic sportiv

Divertisment

TV ARTPRESS

Prima pagină.ĂL. (PDF)



Okazii.ro



ANUNȚ DE MEDIU

08.04.2020 09:02

"Construire hală reparatii utilaje proprii, platforme depozitare materiale reciclabile din demolări și sorturi concasate, birouri, cabina poartă și împrejmuire"

SC MOTRIS COMPANY SRL cu sediul în localitatea Damieniști, Str. Prolungirea Bradului, nr. 127, sc. D, et. 3, ap 8, jud. Bacău, titular al planului/programului „Construire hală reparatii utilaje proprii, platforme depozitare materiale reciclabile din demolări și sorturi concasate, birouri, cabina poartă și împrejmuire”, amplasat în str. Zorilor, nr. 6, oraș Pucioasa, jud. Dâmbovița, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de obținere a avizului de mediu pentru planul/programul menționat și declanșarea etapei de încadrare. Prima versiune a planului/programului poate fi consultată la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Dâmbovița, din localitatea Târgoviște, str.Calea Ialomiței nr. 1, jud. Dâmbovița, de luni până joi între orele 9,00 - 11,00. Observații/comentarii și sugestii se primesc în scris la sediul A.P.M. Dâmbovița, în termen de 18 zile de la data publicării anunțului.

imi place 0 Tweet

Partajare

Trimite pe Y!

Vizualizare imprimare

Politica de Cookie

Politica de Confidentialitate

Editorial

Haos mioritic

George Coandă

Suntem în plină deingradă în sistemul medical al patriei, iar guvernarea afișează un triumfalism de operetă. Primul-ministru Ludovic Orban, bucuros că, de două ori, testul coronavirus i-a ieșit pe bune, a părăsit Vila Lac 1, unde se băgase în autoizolare cu frica-n sân, s-a reinstalat în... [citește tot...]

Chitulescu Prod

Un post mai dulce cu produsele „Bobita”!



Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 367
Nume platitor: MOTRIS COMPANY SRL
Cod fiscal/CNP: 18672047

Detalii transfer

Cont platitor: RO39BTRL00401202132292XX
Nume beneficiar: AGENTIA PT PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO59TREZ2715032XXX003107
Cod fiscal beneficiar: 4402787
Suma: 500.00
Detalii plata: Tarif consultatie tehnica pentru emitere Acord de Mediu
Data crearii: 08.04.2020
Referinta tranzactiei: 404ETRZ200990051
Data tranzactiei: 08.04.2020
Tip transfer: Normal
Semnatari: TIGLER LUMINITA

Semnatura platitor



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA REPARAȚII UTILAJE PROPRII, PLATFORME DEPOZITARE MATERIALE RECICLABILE DIN DEMOLĂRI ȘI SORTURI CONCASATE, BIROURI, CABINĂ POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

BENEFICIAR: SC MOTRIS COMPANY SRL

AMPLASAMENT: str. Zorilor, nr. 6, Oraș Pucioasa, jud. Dâmbovița

PROIECTANT: S.C. ARHICUB PROIECT S.R.L.

Arh. Urb. Mircea NIȚESCU

- MARTIE 2020 -

PROIECT NR. 03/2020, EXEMPLAR NR. 1



ROMÂNIA

Județul Dâmbovița

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
ORASUL PUCIOASANr. 7861 din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 58 din 03.04.2020În scopul: CONSTRUIRE HALA REPARATII UTILAJE PROPRII, PLATFORME DEPOZITARE
MATERIALE RECICLABILE DIN DEMOLARI SI SORTURI CONCASATE, BIROURI, CABINA
POARTA SI IMPREJMUIRE ;Ca urmare a Cererii adresate de _____ SC MOTRIS COMPANY SRL
-reprezentat prin dl. Daniel Tiglercu domiciliul în județul BACAU orasul DAMIENESTIsatul _____ cod poștal _____ strada PRELUNGIREA BRADULUInr. 127 bloc _____ sc. D etaj 3 ap. 8 tel/fax. 0728154279 e-mail _____înregistrată la nr. 7861 din 02.04.2020pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul DÂMBOVIȚAorasul PUCIOASA satul _____cod poștal 135400 strada ZORILOR nr. 6 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____sau identificat prin ⁽³⁾ NC 71145, CF 71145 ;în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. PUG / 2006, faza PUG/PUZ/
PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului Local PUCIOASA nr. 128 / 30.08.2016în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,**SE CERTIFICĂ :****1.REGIMUL JURIDIC**Terenul in suprafata de 12032 mp intravilan curti constructii este concesionat pe o perioada de 49
de ani de SC MOTRIS COMPANY SRL conform Contractului de concesiune nr.14782 din 03.07.2017;
-Imobilul nu este monument istoric si nu este situat in zona istorica de rezervatii de arhitectura
conform Listei monumentelor istorice aprobate de D.M.I. reactualizata;**2.REGIMUL ECONOMIC**Categorie folosinta teren-12032,00 mp intravilan curti constructii ;Pe acest teren nu sunt situate
constructii ;Terenul este situat in UTR nr.19-subzona functionala-Te-subzona pentru constructii aferente
lucrarilor tehnico edilitare,UTR fara autorizare directa conform RGU aprobat prin HCL
nr.58/27.072006 si HCL nr.128 nr.128/30.08.2016;Din punct de vedere fiscal terenul are categoria B;

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

protecția mediului

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Elaborare si aprobare PUZ conform art.31'3art.32.alineat(1),litera"c" din Legea 350/06.07.2001-ridicare interdicție temporară de construire (la PUZ se vor prezenta si avizele solicitate in faza PUZ : Protectia Mediului),Aviz de oportunitate, Verificarea proiectului conform Legii 10/1995*,SDEE Muntenia Nord S.A., Protectia Mediului

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Plan cadastral avizat de OCPI Dambovita,

Plan cu reprezentarea reliefului,intocmit in sistemul de proiectie Stereografic 1970 vizat de OCPI

Dambovita,Extras de carte funciara actualizat,

Studiu geotehnic ,Certificat fiscal

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Dovada luarii in evidenta a PUZ ului la R.U.R. si a proiectului de arhitectura la O.A.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ING. ANA CONSTANTIN EMILIAN

L.S.



SECRETAR,
GENERAL
JR.CATANAELENA
[Signature]
ARHITECT ȘEF,
ING. HOSSZU MIHAIL

Achitat taxa de: 126.00 lei, conform chitanței nr. OP 314 din 01.04.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 06.04.2020

Continutul PUZ și RLU

MEMORIU DE PREZENTARE		
1. INTRODUCERE		
1.1	Date de recunoaștere a documentatiei	
1.2	Obiectul PUZ	
1.3	Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII		
2.1	Evoluția zonei	
2.2	Incadrare în localitate	
2.3	Elemente ale cadrului natural	
2.4	Circulația	
2.5	Ocuparea terenului	
2.6	Echiparea edilitară	
2.7	Probleme de mediu	
2.8	Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA		
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2	Prevederi ale Planului Urbanistic general și Regulamentului Local	
3.3	Valorificarea cadrului natural	
3.4	Modernizarea circulației	
3.5	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
3.6	Dezvoltarea echipei edilitare	
3.7	Protecția mediului	
3.8	Obiective de utilitate publică	
4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE		
ANEXA 1 PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE		
ANEXA 2 CONTRACT DE CONCESIUNE		
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ		
I. DISPOZIȚII GENERALE		
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE		
PIESE DESENATE		
PLANSA 01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1 : 5000
PLANSA 02	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.	SCARA 1 : 5000
PLANSA 03	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ PE PARCELĂ	SCARA 1 : 500
PLANSA 04	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PE PARCELĂ-CONCEPT PROPUȘ	SCARA 1 : 500
PLANSA 05	PLAN MOBILARE INFORMATIVĂ	SCARA 1 : 500
PLANSA 06	PLAN REGLEMENTARI - REȚELE EDILITARE	SCARA 1 : 500
PLANSA 07	PLAN PROPRIETATE ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR	SCARA 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

PUZ - "CONSTRUIRE HALA REPARAȚII UTILAJE PROPRII, PLATFORME DEPOZITARE MATERIALE RECICLABILE DIN DEMOLĂRI ȘI SORTURI CONCASATE, BIROURI, CABINĂ POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"

Beneficiar: **SC MOTRIS COMPANY SRL**

Amplasament: **Oraș Pucioasa, Strada Zorilor, nr. 6, jud. DÂMBOVIȚA**

Proiectant general: **SC ARHICUB PROIECT SRL ANINOASA**

Data elaborării : **MARTIE 2020**

1.2 Obiectul PUZ

Conform legislației în vigoare și a Certificatului de urbanism nr. 58/03.04.2020, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și / sau național.

PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Pentru a se putea trece la faza de PUZ, este necesară prezentarea unei solicitări și documentații și în baza lor obținerea unui aviz de oportunitate a PUZ, pentru că din conținutul acestei documentații și prin condițiile puse în avizul său de administrația publică competentă să se stabilească parametrii urbanistici, limitările și permisivitățile.

Solicitări ale temei program

Tema-program, întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al Orașului Pucioasa, UTR Nr. 19, județul Dâmbovița, pentru amplasarea pe parcela a unei hale pentru reparațiile utilajelor proprii, a unor platforme pentru depozitarea materialelor reciclabile din demolări și a sorturilor concasate, a unei clădiri pentru birouri, cabină poartă și împrejmuire, cu amenajările aferente, spații de circulație, parcare și acces, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi amenajate.

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren **curți-construcții**, proprietate privată, cu suprafața totală de **12 032 mp**, identificată cu **numărul cadastral provizoriu 71145**, situată pe Strada Zorilor, Nr. 6, a cărui concesionar este SC MOTRIS COMPANY SRL, conform **Contractului de concesiune nr. 14782/03.07.2017** și a planurilor de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Parcela studiată este situată în partea sudică a orașului Pucioasa, între râul Ialomița și CF Titu-Pietroșița, adiacent Str. Zorilor și are următorii vecini conform Planului cadastral și a Actului de proprietate :

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------|
| -la nord | - Strada Zorilor (Zefirului) pe distanța de 25,17 ml. |
| -la sud | - Oraș Pucioasa pe distanța de 47,57 ml. |
| -la est | - Oraș Pucioasa pe distanța de 258,38 ml. |
| -la vest | - Str. Zorilor (Zefirului) pe distanța de 185,24 ml. |
| | - Nica Mirel pe distanța de 32,71 ml |

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** și pe cale de consecință, solicitarea unui AVIZ de oportunitate elaborare PUZ.

1.3 Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent al Orașului Pucioasa, avizat și aprobat conform legii;
- Actele de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Certificatul de urbanism ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasament studiat este situat într-o zonă specifică de coline, într-un context teritorial deosebit de favorabil: zona industrială, aproape de accesele din direcțiile București, Ploiești, Sinaia, Pitești, cu posibilitate de acces la drumul național DN 71 (denumit Bd. Trandafirilor, în zona de sud, respectiv strada Fântânelor în cea de nord a localității) prin intermediul străzii Zorilor și în continuare direct pe DJ 712 până la D.N. 71 (Bd. Trandafirilor).

În ultimii ani, orașul Pucioasa a cunoscut, după o prăbușire aproape totală a activității industriale, un început de reviriment în ceea ce privește extinderea și revitalizarea zonei industriale, asociată vechilor întreprinderi cum este cazul prezent, sau prin înființarea de noi zone : zona Tassian, zona cariera de gips.

Ca o consecință a dezvoltării construcțiilor industriale, comerciale și de prestări de servicii, s-a dezvoltat infrastructura: modernizarea drumurilor naționale, modernizarea drumurilor județene și locale ce deșeuzează în D.N. 71, extinderea și modernizarea echipamentelor edilitare și de gospodărie comunală ale localității.

2.2 Încadrarea în localitate

Latitudine amplasament în orașul Pucioasa: 45°, 069134 latitudine nordică

Longitudine amplasament în orașul Pucioasa: 25°, 432779 longitudine estică

În planșa "INCADRAREA ÎN TERITORIU" este prezentată poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Terenul studiat este situat în partea sudică a orașului, în intravilanul localității.

Zona are în acest moment funcțiune tehnico-edilitară, (fosta stație de epurare). Accesul rutier este asigurat din drumul național DN 71 Bâldana-Târgoviște-Sinaia prin intermediul DJ712, și continuare pe Strada Zorilor (Zefirului).

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt prezentate în planșa "SITUATIA EXISTENTA CONFORM P.U.G." și în planul de amplasare și delimitare a corpului de proprietate:

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------|
| -la nord | - Strada Zorilor (Zefirului) pe distanța de 25,17 ml. |
| -la sud | - Oraș Pucioasa pe distanța de 47,57 ml. |
| -la est | - Oraș Pucioasa pe distanța de 258,38 ml. |
| -la vest | - Str. Zorilor (Zefirului) pe distanța de 185,24 ml. |
| | - Nica Mirel pe distanța de 32,71 ml |

2.3 Elemente ale cadrului natural

Râul Ialomița a format de-a lungul timpului trei terase, dispuse pe direcția nord-sud denumite în popor „poduri”. Terasa care a devenit cea mai populată vatră a așezărilor umane este cea centrală. Terasa de jos a rămas o bază de exploatare a pietrei, a apei și a cultivării pământului denumită și Lunca Ialomiței. Terasa situată la cea mai mare înălțime față de cursul apei este populată, în trecut fiind o zonă cu arbori, pomi fructiferi și fânează.

Pe terasa centrală, cunoscută cu toponimul Podurile de Sus și de Jos, sunt amplasate zonele locuite, industria, atelierele, magazinele, școlile, bisericile, instituțiile publice. Lungimea terasei centrale este de 4 km, iar lățimea între 300 și 700 de metri și ține de la locul unde Ialomița este traversată de calea ferată, până la confluența râului Bezdedel cu Ialomița.

Dealurile subcarpatice ale zonei sunt Stârmina, Beja cu vârful Zăpodie, Brezeanca, Mușa, Pătrana, Băloiu, Curpeniș (620 metri), Cornetu pe partea stângă a Ialomiței și a Bezdedelului, iar Spătăreleu-Mitropolie și Măldăreanca pe partea dreaptă, au înălțimi variind între 500 și 700 de metri. În primăvara anului 1940 s-au produs alunecări masive de teren, ca urmare a exploatării gipsului pe versantul dealului Spătăreleu. Alunecările de teren s-au intensificat în anii ploioși 1970 și 1975.

Din punct de vedere morfologic, zona este în ușoară pantă, cu înclinare spre vest, bună pentru o construcție parter, care pare a nu fi afectată de fenomene fizico-naturale (alunecări de teren, torenți și bălțiri). Clima este temperat-continentala, cu aspecte de microclimat local, generat de vegetație (foste elemente din pădurile comunale și de obște) corelate cu rețeaua hidrotehnică a zonei.

Date climatice

Temperatura medie anuală	+ 9,0°C
Temperatura maximă absolută	+ 40,4°C
Temperatura minimă absolută	- 28,0°C
Vanturi dominante	NE – E – SV
Adâncimea maximă de îngheț	0,90 m
Sarcini seismice	gradul VIII pe scara Richter, indicativ P100/92 $K_s = \text{zona « C »}, 0,20 ; T_c = 1,5 \text{ sec}$

Considerațiuni geotehnice

Din studiul geotehnic se desprind următoarele concluzii și recomandări care motivează din acest punct de vedere soluția adoptată în studiu :

- zona studiată se prezintă plan, este stabilă nemobilată, fără urme de degradare geologice - fizice;
- cota de fundare estimată :
- pe strat de argilă, începând cu $h = -0,90$ m de la cota teren natural, dar nu mai jos de cota - 1,30 m ;
- pe strat de pietris cu bolovăniș și liant (în cazul subsolului), începând cu $h = -2,00$ m de la C.T.N. ;
- presiune admisibilă : $P_c = 2,50 - 3,0$ kgf/cmp , pentru $H = 2,0$ m și $b = 0,60 - 1,00$ m ;
- fundatii continue cu centuri armate, trotuare late și etanșe ;
- subsoluri (eventual) până la adâncimea de 2,00 m CTN cu hidroizolații simple.

Zona studiată nu este expusă la riscuri naturale previzibile de tipul alunecărilor de teren

2.4 Circulația

Zona ce face obiectul PUZ beneficiază de posibilitatea de acces la circulația publică prin intermediul străzii Zorilor, artera de circulație cu două benzi, ce deșează în DJ712. Pentru circulația pietonală și carosabilă aferentă halelor propuse nu este necesar un acces distinct din circulația publică, accesul fiind prevăzut exclusiv din platformele existente în incintă, la care circulația interioară se propune să se poate racorda. În acest fel nu se creează nici o relație nouă de stanjenire, cooperare sau condiționalitate între amplasamentul halelor propuse și zona circulației publice, respectiv Strada Zorilor și a elementelor sale. (platforma carosabilă, acostament, trotuare, spațiu verde) față de situația actuală.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren intravilan, proprietate privată, cu suprafața totală de 12 032 mp, identificată cu numărul cadastral 71145, situată în UTR nr. 19, având drept concesionar pe SC MOTRIS COMPANY SEL conform Contractului de concesiune nr. 14782 din 04.07.2017 încheiat cu Orașul Pucioasa și a planurilor de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Nu există servituți pe parcelă sau în vecinătatea imediată a acesteia. Parcela studiată este situată în partea de sud și est a străzii Zorilor, la est de Rîul Ialomița și la Vest de CF Titu-Pietroșița, cu acces din Strada Zorilor.

În prezent pe teren nu există nici o construcție.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Există în zonă un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă pe Strada Zorilor la care poate fi branșată incinta.

Canalizarea

Incinta este racordată la sistemul centralizat de canalizare apă menajeră uzată de pe Str. Zorilor, terenul fiind situat adiacent Stației de epurare Pucioasa, aparținând Companiei de apă Targoviste-Dambovița.

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații

În zonă există rețele electrice de joasă tensiune la care obiectivul propus se poate racorda, existând disponibil necesarul de putere.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de mediu sunt :

- Lipsa echipamentelor edilitare specifice (apă-canal, (separator de hidrocarburi, echipamente de recircularea apei de spălare a autovehiculelor, etc.) pe viitoarele amplasamente, ceea ce presupune rețele de branșare și sporirea de capacități ;
- Configurația terenului ce favorizează stagnarea apelor din precipitații ;
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor pe terenurile din vecinătate, fenomen ce nu ține de activitatea beneficiarului, fiind larg răspândit în luncile râurilor;

2.8 Opțiuni ale populației

Situarea într-o localitate stațiune balneo-climaterică, unde cererea de locuri de muncă se resimte din plin după încetarea activității tuturor întreprinderilor industriale de interes republican ce au funcționat înainte de 1989, orice amplificare a activităților ce necesită forță de muncă este benefică. Din punct de vedere al administrației publice și al populației, crearea locurilor de muncă este de salutat, constituind o prioritate a administrației locale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu documentația, justifică instituirea următoarelor reglementări urbanistice:

- zona ce face obiectul PUZ va trebui structurată funcțional și configurativ – spațial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere urbanistic și să se poată articula corect cu zona industrială și de depozitare existentă și rezervată prin PUG dezvoltărilor viitoare;

Analiza situației existente, a disfuncționalităților constatate la nivel teritorial și local a dus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate :

- Se impune elaborarea unei soluții privind echiparea tehnico-edilitară a parcelei, prin racordare la echipamentele existente deja pe parcelă.
- Se impune elaborarea unei soluții tehnice viabile privind asigurarea accesului rutier și numărul de locuri de parcare necesar, pe trama rețelei teritoriale existente. Acestea vor fi asigurate în exclusivitate pe parcela concesionată
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitații (sistemizarea verticală).
- Accesul rutier la amplasament se va asigura din calea rutieră principală Strada Zorilor, artera nemodernizată (impietruită), dar cu elemente geometrice corespunzătoare.

3.2 Prevederi ale Planului General de Urbanism și ale Regulamentului Local

Conform PUG și RLU aprobat, zona studiată este cuprinsă în intravilanul orașului Pucioasa, în UTR 19 (subzonă funcțională pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare), fără autorizare directă. Categoria de folosință existentă este curți-construcții, proprietatea fiind privată.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Despre valorificarea cadrului natural se poate spune că Hala propusă se încadrează întin în aspectul arhitecturii industriale a construcțiilor înconjurătoare, iar spațiile verzi și plantațiile de aliniament propuse, sunt de natură de a umaniza imaginea de ansamblu și de a crea un microclimat suportabil în sezoanele excesive (caldură vara, frig iarna)

Vor fi amenajate spații verzi și plantații de protecție și aliniament în suprafață de minimum 20 % din incintă conform Anexa 6 la Regulamentul general de urbanism

3.4 Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se va asigura din Str. Zorilor prin acces controlat în incintă, proprietate privată, dotat cu un număr suficient de parcaje pentru personalul lucrător și vizitatori. Platformele și circulațiile carosabile se înscriu în norme pentru :

- accesul și manevrele mașinilor de intervenție în caz de incendiu
- accesul și manevrele de întoarcere pentru mijloace auto cu lungime mare (autotren) specifice produsului finit și materiei prime .

Profilul transversal al circulațiilor interioare și de acces se prezintă pe Planul de reglementări urbanistice.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are ca funcțiune dominantă *Zonă industrială, de depozitare și transport*, precum și funcțiunile complementare acestora.

3.5.1. Descrierea soluției de organizare urbanistică

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică și pentru realizarea amenajării corespunzătoare a teritoriului sunt:

- orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă;
- posibilitatea realizării accesului rutier și asigurarea spațiilor pentru manevre auto;
- condiționări impuse de asigurarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate (racordare la rețeaua majoră de canalizare);

Se stabilește zona edificabilului pentru toate clădirile la o distanță de minimum 0,6 m conform Codului Civil față de limita proprietății, pentru a nu genera servituți.

3.5.2. Descrierea soluției de organizare funcțională

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede:

- **Hala reparații utilaje proprii:** construcție dezvoltată pe parter înalt, structurată divers ca deschideri și travei, cu suprastructură integral metalică pe fundații și elevații de beton armat
- **Platforme depozitare materiale reciclabile din demolări și sorturi concasate**
- **Birouri:** construcție dezvoltată pe parter, structurată divers ca deschideri și travei, cu suprastructură integral metalică pe fundații și elevații de beton armat
- **Cabină poartă**
- **Împrejmuire**

3.5.3. Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL - PROPUNERI		
BILANȚ FUNCȚIONAL	Suprafața (mp)	Procent (%)
ZONA INDUSTRIALĂ IN TRAVILAN	12 032,00	100,00
din care:		
Construcții propuse – hală, birouri	556,91	4,63
Suprafețe circulație carosabilă și pietonală	2 258,95	18,77
Platforme depozitare betoane din demolări și sorturi concasate	6 636,44	55,16
Spații verzi amenajate	2 579,70	21,44
SUPRAFAȚA TOTALĂ	12 032,00	100,00

POT efectiv= 3,93%

CUT efectiv 0,04

POT maxim= 60 %

CUT maxim 0,80

În planșa "REGLEMANTARI URBANISTICE – ZONIFICARE" sunt prezentate propunerile privind structura zonei studiate, funcțiunile și principalele elemente de bilanț.

Regimul de înălțime propus pentru clădirile din zona studiată: P+1 cu înălțimea maximă la cornișă 13,0 m.

Prin amplasarea construcțiilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate care aparțin de asemenea unor proprietari private și UAT Oraș Pucioasa.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea noilor obiective la gospodăria de apă existent în zonă..

Canalizarea

Indepartarea apelor uzate menajere, precum și tratarea și eliminarea apelor uzate se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilitati de racordare a noilor obiective la sistemul existent în incintă. Se propune realizarea de instalatii proprii pentru colectarea si eliminarea apelor rezultate din activități menajere și industrial catre Statia de epurare aflata in vecinatate.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivele vor fi racordate la rețeaua de energie electrică din postul de transformare al Stației de Epurare sau dintr-un post de transformare de pe DJ 712, în funcție de soluția oferită de SDEE Muntenia Nord..

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie fixă și mobilă, aceasta din urma prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu si telefonie.

Gospodărie comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza pe platforma special destinată.

Pentru deșeurile nepericuloase rezultate în procesul de producție se va adăuna contractual existent cu o firmă specializată din zonă care și în prezent evacuează ritmic deșeurile în conformitate cu legislația în vigoare.

3.7 Protecția mediului

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere si se interzice deversarea la teren a acestora ;

Se vor realiza toate plantatiile cu rol de protectie cu respectarea normelor de igienă, pe parcelă realizându-se un minim de 20 % spații verzi amenajate în conformitate cu Certificatul de urbanism și Anexa Nr. 6 la RGU;

Se vor amenaja spatiile din prospectul arterelor de circulatie cu acceptul administratorului drumului în zona parcelei studiate;

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent dotarilor din zona studiata este in totalitate proprietate privata, la fel si drumul de acces; nu se propun schimbari in tipul de proprietate asupra terenurilor din zona studiata.

Racordul rutier pentru asigurarea acceselor carosabile si pietonale pâna la limita proprietății private ramane în proprietate publica.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Se va realiza echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a halelor.
- Se va realiza racordul între sistemul rutier interior propus și cel existent în incintă.
- Accesul rutier la amplasament se va asigura din calea rutiera principală Strada Zorilor, artera nemodernizată (impietruită), dar cu elemente geometrice corespunzătoare.
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitații (sistematizarea verticală).
- Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportună și în concordanță cu opțiunile beneficiarului și ale administrației publice locale;
- Se propune schimbarea funcțiunii în zonă industrială și ridicarea interdicției temporare de construire pentru terenul din intravilan în suprafața de 12032 mp;

Intocmit,
arch. Urb. Mircea Nițescu



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PELĂNGĂ TRIBUNALUL ...BACĂU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: MOIRIS COMPANY S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL BACĂU, STR. PREGĂTIREA BRADIIUI, NR. 177, SCARA D, AP. 3,
JUDEȚUL BACĂU

Activitatea principală: Captarea, tratarea și distribuția apei - 3600

Cod Unic de înregistrare: 18672047 din data de: 17.05.2006

Nr. de ordine în registrul comerțului: JCA/710/16.05.2006

Data eliberării: 27-08-2006

Seria B Nr. 1289202

DIRECTOR,

Gheorghita PATRICHU



CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr.14782/03.07.2017

CAPITOLUL I. Părțile contractante

Între **Unitatea Administrativ – Teritorială Oras Pucioasa**, cu sediul în orașul Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, județul Dâmbovița, reprezentată prin ing.ANA Constantin Emilian, având funcția de PRIMAR, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

SC MOTRIS COMPANY SRL, cu sediul în Municipiul Bacau, Str.Prelungirea Bradului, Nr.127, Sc.D, Ap.8 , Jud. Bacau , în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de **03.07.2017**, la sediul concedentului din orasul Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, județul Dâmbovița,
în temeiul :

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007 ;
- Hotărârii nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Hotărârii Consiliului Local al Orașului Pucioasa nr.100/25.05.2017 privind *“Aprobarea “Studiului de oportunitate” in vederea concesiunii prin licitatie publica a terenului in suprafata de 12032 mp situat in orasul Pucioasa, str.Zorilor ,nr.6, punct Statie de epurare, impreuna cu constructiile situate pe acesta, pentru desfasurarea unei activitati din domeniul “colectarea ,tratarea si eliminarea deseurilor, activitati de recuperare a materialelor reciclabile” , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.*

CAPITOLUL II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1

(1) Obiectul contractului de concesiune, îl constituie concesiunea unui teren in suprafata de **12032 mp** situat in orasul Pucioasa, str.Zorilor ,nr.6, punct Statie de epurare, impreuna cu constructiile (dezafectate) situate pe acesta, ce apartine domeniului public al u.a.t. Orasul Pucioasa avand nr. Cadastral 71145 in scris in C.F. a orasului Pucioasa cu nr.71145, pentru desfasurarea unei activitati din domeniul “colectarea, tratarea si eliminarea deseurilor, activitati de recuperare a materialelor reciclabile”, în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Predarea – primirea imobilelor prevazute la Art.1 alin (1) este consemnata in procesul – verbal anexa la contract . Data de derulare a contractului se considera data, predarii efective a imobilelor, prevazute mai sus.

(3) Obiectivele concedentului sunt:

- amenajarea terenului in suprafata de **12032 mp** situat in orasul Pucioasa, str.Zorilor ,nr.6, punct Statie de epurare, in scopul desfasurarii unei activitati din domeniul “colectarea, tratarea si eliminarea deseurilor, activitati de recuperare a materialelor reciclabile”;

(4) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur – care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini



concedentului, la expirarea contractului de concesiune :

– terenul in suprafata de **12032 mp** ;

b) bunuri proprii – bunuri care au apartinut concesionarului, si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii ;

c) bunurile proprii de investitii - pot fi cedate concedentului prin acordul partilor dupa o justa si prealabila despagubire.

CAPITOLUL III. Termenul

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de **49 ani**, începând de la data de **03.07.2017**, conform art.4 din H.C.L. nr. 100/25.05.2017.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de vointa al partilor. În lipsa unui astfel de acord, contractul încetează de plin drept, conform Art.7 alin (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 54/2006.

CAPITOLUL IV. Redevența

ART. 3

Redevența este de **3500 lei/an** conform proces verbal nr. **13909/21.06.2017** privind procedura licitatiei publice organizata de u.a.t. orasul Pucioasa ,in data de 20.06.2017, in vederea concesiunii terenului in suprafata de **12032 mp** situat in orasul pucioasa, str.Zorilor ,nr.6, punct Statie de epurare, impreuna cu constructiile situate pe acesta.

Prețul concesiunii (redeventa) va fi indexata anual , in functie de rata inflatiei si indicele de crestere a preturilor de consum, comunicat de Directia de statistica si aprobat prin H.C.L.

CAPITOLUL V. Plata redevenței

ART. 4

(1) Plata redevenței se face prin conturile:

-contul concedentului nr. RO59TREZ27521300205XXXXX, deschis la Banca Trezoreria Pucioasa Cod fiscal 4280302 sau numerar la biroul de venituri din cadrul Primariei orasului Pucioasa ;

-contul concesionarului nr., deschis la Banca

(2) Plata redevenței se face anual până la data de **31 martie a fiecarui an**. In primul an de activitate, plata redevenței se va face pana la data de **31 decembrie 2017**.

(3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea de majorari si penalitati conform dispozitiilor legale, reglementate de codul fiscal. Pentru neplata la termen, concedentul va opri contravaloarea redevenței din contul de garantie constituit , reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate. Dupa astfel de retineri concesionarul, va avea obligatia reconstituirii garantiei de buna executie intr-un termen de 30 de zile de la utilizarea acesteia.

CAPITOLUL VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

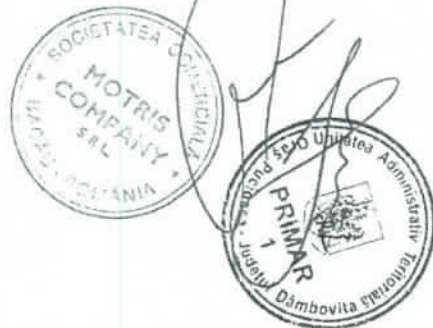
ART. 5

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

ART. 6



(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare al constructiei, precum si modul in care este respectata obligatia asumta prin contract privind realizarea activitatii propuse, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile încheierii unui inscrist opozabil ambelor parti .

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Sa obtina autorizatia de demolare in numele u.a.t. Oras Pucioasa si sa demoleze constructiile dezafectate existente pe terenul concesionat.

(3) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența din contract în conformitate cu Cap. IV, art. 3 și Cap. V art. 4 din prezentul contract.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(7) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare (daca este cazul).

(8) Toate costurile cu privire la proiectare, autorizare , racordare si executie vor fi suportate de catre concesionar.

(9) Concesionarul este obligat să nu încheie contracte de locațiune, să nu constituie uzufruct (chiar cu privire la fondul de comerț, contracte de asociere în participațiune în care calitatea de asociat activ (garant) cu o terță persoană, sau să aducă ca aport la capitalul unei societăți drepturi sau bunuri dobândite prin contractul de concesiune).

(10.) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura lucrurilor, activităților sau serviciilor publice (*condiții de siguranță în folosirea bunului concesionat, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului*) și să nu acționeze sub nici o formă fără avizul administrației locale.

(11.) Sa realizeze lucrari de investitii in baza autorizatiei de construire ,eliberata de cei in drept ,precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicatata.

(12.) Sa inregistreze contractul de concesiune in evidentele de publicitate imobiliara la **O.C.P.I. Dambovita in termen de 10 zile** de la semnarea contractului.

(13.) Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția organelor de control economico-financiare, toate evidențele și informațiile solicitate cu privire la obiectul concesiunii.

(14.) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(15.) În termen de cel mult **90 de zile** de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de **2000 lei**, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(16.) La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei.



bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in contract , pana la preluarea acesteia de catre concedent.

(17.) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii , va notifica de indata acest fapt concedentului ,in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

(18.) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului, desfasurarea activitatii, in conditiile stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(19.) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea folosirii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

(20) In termen de **30 de zile** de la data incheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat sa inregistreze contractul de concesiune la Biroul de Venituri,Taxe si Impozite, a Oraşului Pucioasa.

(21.) Concesionarul este obligat sa respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor.

(22.) Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea bunurilor, până la încetarea contractului de concesiune, si respectiv pana la refacerea cadrului natural, dupa executia lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc), cat şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane invecinate . In cursul lucrărilor de construcţii, cât şi după finalizarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în nici un fel suprafeţele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

(23.) Concesionarul este obligat să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de concesiune, precum şi alte cheltuieli legale.

(24.) Concesionarul are obligatia sa realizeze investitia pentru care s-a concesionat terenul , in termen de **12 luni** de la obtinerea Autorizatiei de construire.

(25.). Concesiunea poate fi retrasa ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale asumate de concesionar.

Obligațiile concedentului

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat de a nu schimba destinația obiectului contractului, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract și plata la daune compensatorii.

(5) Concedentul este obligat să predea bunul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

CAPITOLUL VIII. Încetarea contractului de concesiune

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de acord fiind competentă instanța de judecată;



c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) În cazul neachitarii redevenței pe o perioadă de **6 luni** consecutive, de la termenul scadent, contractul se reziliaza de drept, fara punere în întârziere si fara orice alta formalitate prealabila, iar concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni sa predea terenul concesionat.

f) Rezilierea va opera de drept în cazul în care concesionarul subconcesioneaza/inchiriaza terenul unui terț.

g). Concesionarul poate renunța la concesiune din motive obiective, justificate cu o notificare prealabila. Rezilierea va opera de drept la expirarea perioadei de **60 zile** de la notificare.

h). La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, în aceeași stare în care a fost preluat de către concesionar.

i) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

j) in cazul in care interesul national sau local o impune ,prin rascumpararea unei concesiuni ,care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea ,la propunerea concedentului si se va intocmi o documentatie tehnico -economica in care se va stabili pretul rascumpararii .In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune ;

k) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune :

– terenul in suprafata de **12032 mp** ;

b) bunuri proprii – bunuri care au apartinut concesionarului, si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii ;

c) bunurile proprii de investitii - pot fi cedate concedentului prin acordul partilor dupa o justa si prealabila despagubire.

CAPITOLUL IX. Distribuirea în mod echitabil între părți a pierderilor și beneficiilor ca urmare a unei acțiuni sau a unei măsuri dispuse de autoritatea publică.

ART. 10. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

CAPITOLUL X. FORTA MAJORA

ART. 11

(1) Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

(2.) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

(3.) Dacă în termen de 15 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.



CAPITOLUL XI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

ART. 12

(1) Concesionarul este raspunzator in totalitate de respectarea legislatiei in domeniul protectiei mediului conform reglementarilor legale specifice perioadei de aplicare a acestora.

(2) Concesionarul este obligat, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

(3) Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului concesionarului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- a) luarea tuturor măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- b) utilizarea durabilă a resurselor;
- c) gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerută de reglementările legale în vigoare.

CAPITOLUL XII. Răspunderea contractuală

ART. 13

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere- se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului asupra debitului datorat, pentru fiecare luna de întârziere. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără o prealabila notificare.

b) daunele interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

CAPITOLUL XIII. Litigii

ART. 14

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(3) Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței de drept comun competente.

CAPITOLUL XIV. Alte clauze

ART. 15 (1) In caz de neexecutare a obligatiilor ce decurg din prezentul contract ,partea aflata in culpa datoreaza daune interese compensatorii sau moratorii .

(2) Prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

(3) Prezentul contract se completeaza cu caietul de sarcini al licitatiei.

CAPITOLUL XV. Definiții

ART. 16

(1) Prin **forță majoră**, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.



(2) Prin **caz fortuit** se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) **Bunurile de retur** care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

(4) **Bunurile proprii** care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

(5) **Bunurile proprii de investiții** – care pot fi cedate concedentului prin acordul partilor după o justă și prealabilă despăgubire. Sunt bunuri proprii de investiții bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în **2(doua)** exemplare.

Concedent,
Unitatea Administrativ – Teritorială
Oras Pucioasa

Primar,
ing. ANA Constantin Emilian

Director economic,
Ec. SALA Mihaela

Arhitect Șef
ing. HOSSZU Mihail

Administrare Patrimoniu
Insp. NEAGU Daniela

Compartiment Juridic,
Cons. Jur. RADU Veronica



Concesionar,
SC MOTRIS COMPANY SRL

Administrator,
ȚIGLER Daniel



U.A.T. ORASUL PUCIOASA

Anexa 1 la Contractul de concesiune Nr.14782/03.07.2017

PROCES-VERBAL de PREDARE-PRIMIRE
a terenului in suprafata de **12032 mp** situat in orasul Pucioasa,
str.Zorilor, nr.6, jud.Dambovita, punct Statie de epurare,

Între **Unitatea Administrativ – Teritorială Oras Pucioasa**, cu sediul în oraşul Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa, telefon /fax 0245232277 , CUI 4280302 reprezentata prin ing.ANA Constantin Emilian, având funcţia de PRIMAR, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

si

SC MOTRIS COMPANY SRL, cu sediul in Municipiul Bacau, Str. Prelungirea Bradului, Nr.127, Sc.D, Ap.8 , Judetul Bacau , reprezentata prin dl.**ȚIGLER Daniel**, având funcţia de Administrator, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de **03.07.2017**,

am procedat primul la predarea si secundul la primirea terenului in suprafata de **12032 mp** situat in orasul Pucioasa, str.Zorilor ,nr.6, punct Statie de epurare, impreuna cu constructiile (*dezafectate*) situate pe acesta, ce apartine domeniului public al u.a.t. Orasul Pucioasa avand nr. Cadastral 71145 in scris in C.F. a orasului Pucioasa cu nr.71145, pentru desfasurarea unei activitati din domeniul "colectarea, tratarea si eliminarea deseurilor, activitati de recuperare a materialelor reciclabile", concesiune aprobata conform H.C.L. nr. 100/25.05.2017.

AM PREDAT,

Concedent,
**Unitatea Administrativ – Teritorială
Oras Pucioasa**

Primar,
ing. ANA Constantin Emilian

Director economic,
Ec. SALA Mihaela

Arhitect Sef
ing.HOSSZU Mihail

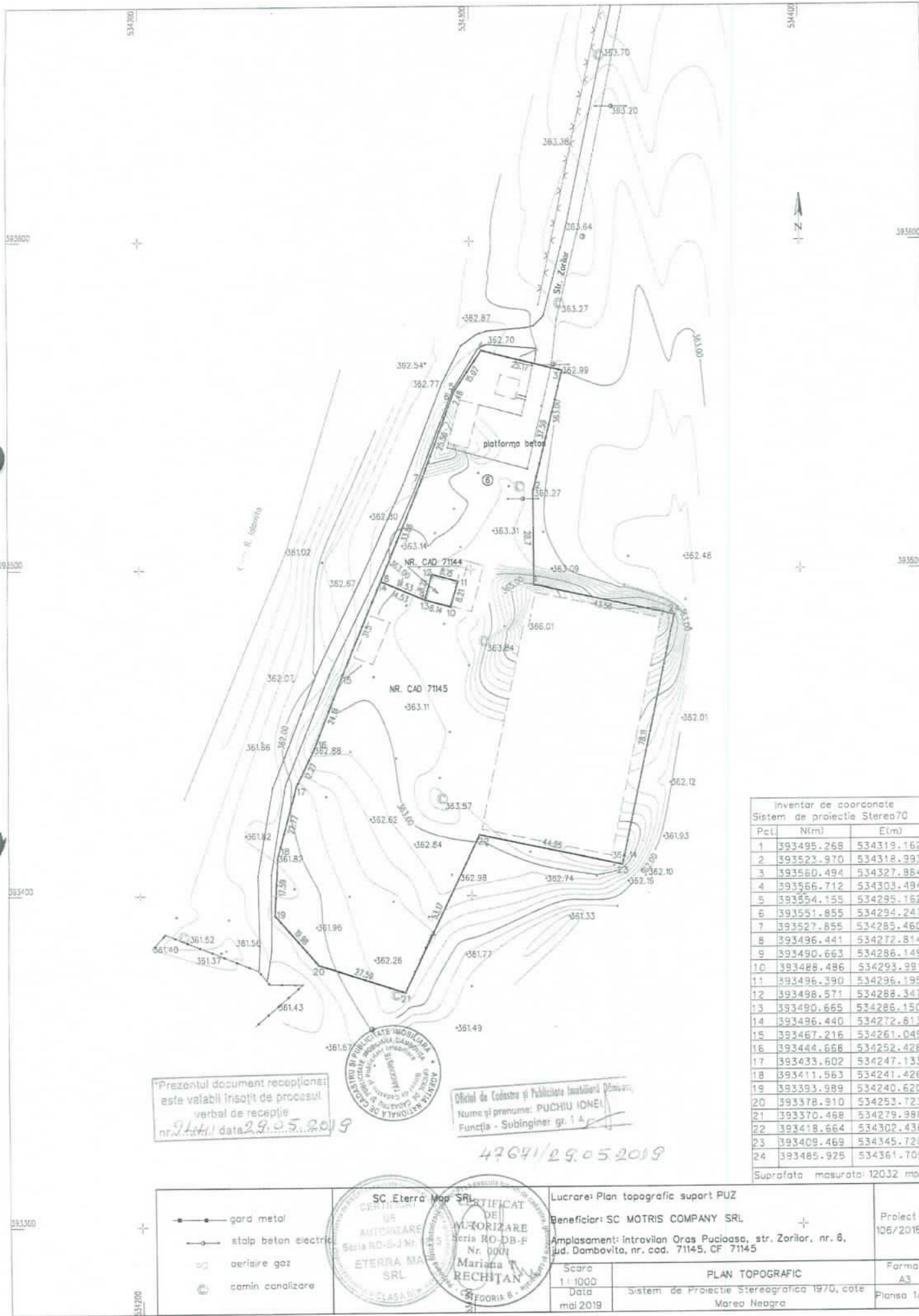
Administrare Patrimoniu
Insp. Daniela NEAGU

AM PRIMIT,

Concesionar,
SC MOTRIS COMPANY SRL

Administrator,
ȚIGLER Daniel





Prezentul document recepționei este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2/141 data 29.05.2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea
 Nume și prenume: PUCHIU IONEL
 Funcția - Subinginer gr. I

4764/29.05.2019

Inventar de coordonate Sistem de proiectie Stereov70

Pct.	N(m)	E(m)
1	393495.268	534319.162
2	393523.970	534318.993
3	393560.494	534327.884
4	393566.712	534303.494
5	393554.155	534295.162
6	393551.855	534294.247
7	393527.855	534285.460
8	393496.441	534272.814
9	393490.663	534286.149
10	393488.486	534293.991
11	393496.390	534296.195
12	393498.571	534288.347
13	393490.665	534286.150
14	393496.440	534272.613
15	393467.216	534261.049
16	393444.668	534252.426
17	393433.602	534247.133
18	393411.563	534241.426
19	393393.989	534240.620
20	393378.910	534253.723
21	393370.468	534279.988
22	393418.664	534302.438
23	393409.469	534345.720
24	393485.925	534361.709

Suprafata masurata: 12032 mp

<ul style="list-style-type: none"> —•—•— garda metal —○—○— stalp beton electric —○—○— aerisire gaz —○—○— camin canalizare 		Lucrare: Plan topografic suport PUZ Beneficiar: SC MOTRIS COMPANY SRL Amplasament: intravilan Oras Pucioasa, str. Zorilor, nr. 6, Jud. Dambovită, nr. cod. 71145, CF 71145	Proiect 106/2018 Format: A3 Planșă 1/1
		Scara 1:1000 Data mai 2019	PLAN TOPOGRAFIC Sistem de Proiectie Stereografică 1970, cote Marea Neagră



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71145 Pucioasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pucioasa, Str Zorilor, Nr. 6, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71145	12.032	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83202 / 01/10/2013 Act Administrativ nr. HOTARARE CONSILIU LOCAL PUCIOASA nr.103/, din 27/09/2012 (Decizia nr.15971/16.08.2012 pentru stingere creante fiscal , proces verbal de trecere in proprietatea publica a bunurilor supuse executarii silite incheiat la data de 29.08.2012);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL PUCIOASA	A1
49612 / 10/07/2017 Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 14782, din 03/07/2017 emis de MOTRIS COMPANY S.R.L. si U.AT. PUCIOASA; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 15244, din 07/07/2017 emis de Primaria Oras Pucioasa;	
B4 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 03.07.2017 1) MOTRIS COMPANY S.R.L., CIF:18672047	A1

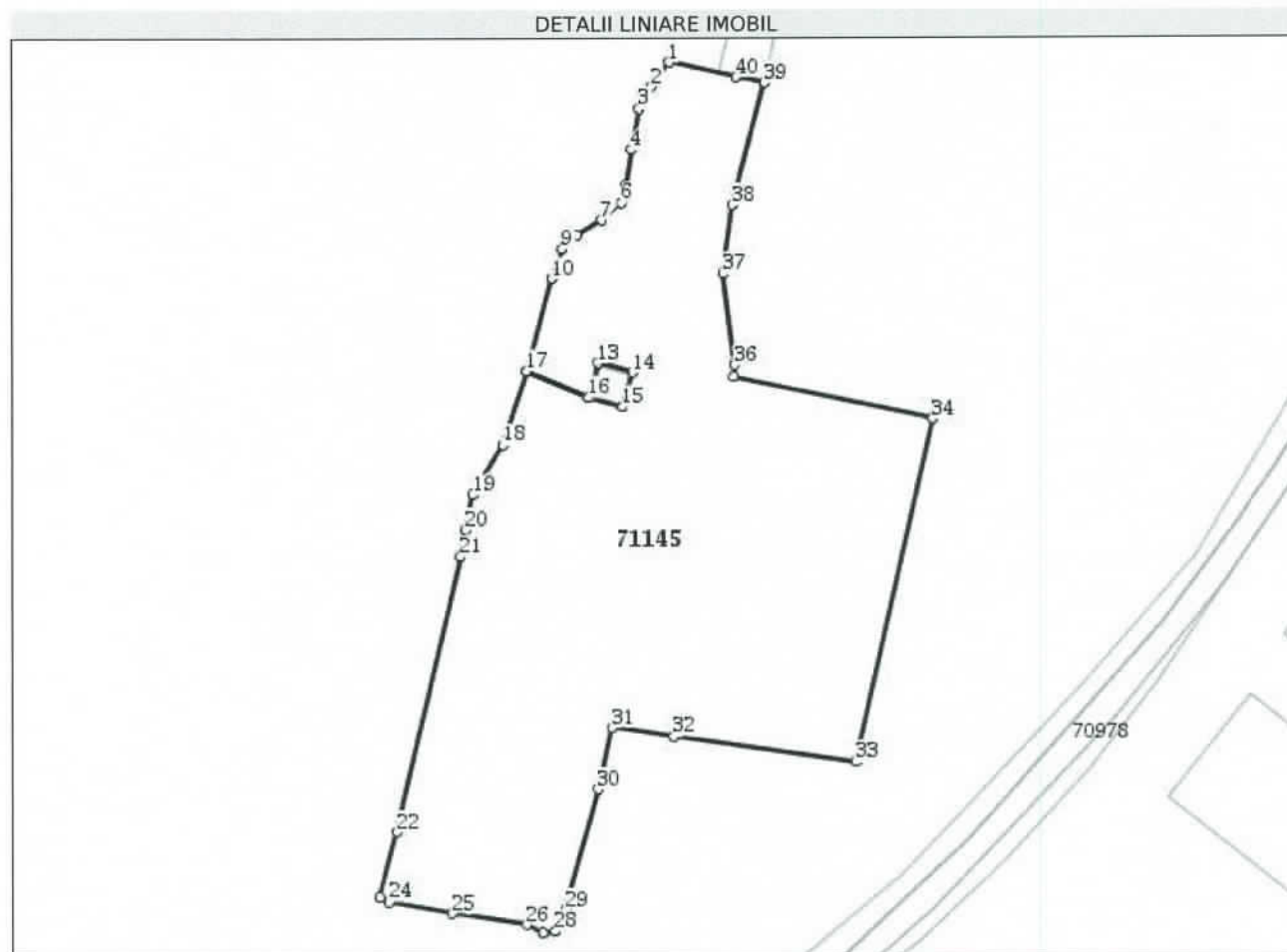
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71145	12.032	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	12.032	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	6.83
2	3	5.684
3	4	9.526
4	5	8.167
5	6	4.127
6	7	5.931
7	8	6.51

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
8	9	4.772
9	10	7.011
10	11	21.884
11	12	15.323
12	13	8.203
13	14	8.145
14	15	8.206
15	16	8.138
16	17	15.324
17	18	17.696
18	19	13.25
19	20	8.292
20	21	6.145
21	22	64.746
22	23	15.491
23	24	2.33
24	25	14.507
25	26	16.918
26	27	4.129
27	28	2.883
28	29	5.466
29	30	28.718
30	31	14.459
31	32	14.14
32	33	41.562
33	34	80.351
34	35	45.864
35	36	2.65
36	37	20.958
37	38	15.74
38	39	28.733
39	40	6.514
40	1	15.559

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/03/2020, 10:49

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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 si administratiilor, 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 Consiliul Local.

1.4 Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUD (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

2.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

■ Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010 / 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000 ;

■ Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 / 2000), aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21 / N din 10.04.2000 ;

■ Ordinul 1943 / 2001 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata ;

■ Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, completata, reactualizata si republicata ;

■ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 ;

■ Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 ;

■ Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006, precum si actele subsecvente în acest domeniu ;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;

■ Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;

- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 din 2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- **Ordonanta Guvernului nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Legea nr. 82 din 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
- Legislatia actuala, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT**, pentru unitatile de referinta si zonele functionale în trupuri independente din orașul Pucioasa, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local .

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

3.1 Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ :

Teren proprietate privata, identificat ca un teren cu categoria de folosinta curți-construcții, situat in intravilanul orașului Pucioasa, (conform PUG aprobat prin HCL nr. 58/27.07.2006 prelungit conform HCL nr. 128/30.08.2016), Strada zorilor , nr. 6, UTR Nr. 19.

3.2 In plansa "SITUATIA EXISTENTA CONFORM P.U.G." este prezentată zonificarea funcțională actuală si principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în prezent subzonă pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, iar propunerea este de schimbare a funcțiunii in zona pentru unitati industriale, depozitare si transport.

Terenul este concesionat prin contract de concesiune nr. 14782 din 03.07.2017.

Zona studiată fiind unitară 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, transferate pe plansele de reglementari.

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 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si tuturor celorlalte prevederi legale specifice

atât cele existente, cât și cele ce vor apărea pe parcursul întregii perioade de viabilitate a documentației și a Regulamentului aferent.

4.2 Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art. 4.** din **Regulamentul general de urbanism** și prin efectul autorizației de construire conform reglementărilor în vigoare;

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

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din **RGU**, în sensul căruia riscurile naturale 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, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli :

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** și a normelor și prescripțiilor tehnice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătate, pe terenurile cu umiditate, pe terenurile macroporice, cu panza 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, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării **art. 11** din **RGU**.

■ **Utilizări permise**

În zonele expuse la riscuri tehnologice - servitute de interes public, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii, explozii, sau alte avarii, accese pentru întreținere și reparații etc.).

■ **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică, pentru rețele tehnico-edilitare, precum și a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995 cu modificările și completările ulterioare** 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, stabilite prin norme specifice, încât să se asigure protecție a populației.

■ **Utilizări interzise**

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Conform **art. 17** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în **anexa nr. 3** a **RGU**.

6.2 Reguli de amplasare față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **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 **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1. Drumurile publice sunt cai de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor, obiective de utilitate publică destinate satisfacerii cerințelor de transport unitar ale economiei naționale, ale populației și de apărare a țării. Fac parte integrantă din drum : podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră, clădiri de serviciu și alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, dotări pentru siguranța circulației, inclusiv terenurilor necesare aferente, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

6.2.2. Drumurile publice de interes național aparțin proprietății publice a statului.

6.2.3. Drumurile publice de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului.

6.2.4. Drumurile publice de interes local - drumurile comunale și strazile aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul careia se află.

6.2.5. Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și lucrările aferente, constituită din ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

6.2.6. Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală : parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

6.2.7. Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru asigurarea vizibilității în curbe și intersecții, pentru lucrări de consolidare ale terenului drumului, pentru siguranța circulației ori pentru **nr. 1(a) la O.G. nr. 43/1997**.

6.2.8. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție, prevăzute în **anexa nr. 1(b) la O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanță, protecția proprietăților din vecinătate.

În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță sunt prevăzute în **anexa** măsurată din axul drumului, de 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene și 18 m pentru drumuri comunale.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării traficului.

6.2.9. Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998**, lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa 1, astfel :

Lățimea platformei : între 7 m și 12 m, la drumurile cu două benzi de circulație

Lățimea părții carosabile : între 5,5 m și 7 m, la drumuri cu două benzi de circulație

6.2.10. Conform **art. 19 din O.G. nr. 43/1997**, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

6.2.11. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca strazi.

■ Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

■ Utilizări permise cu condiții

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare), conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

■ Utilizări interzise

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatarea periclitează siguranța și buna desfășurare a circulației.

6.3 Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23** din **RGU**.

6.3.1 Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- la aliniament, (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;
- retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

6.3.2 Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.3.3 Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus, derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de siguranță a construcțiilor. Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în **art. 24** din **RGU**.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Parcela, împreună cu amenajările și construcțiile de pe suprafața se reprezintă bun imobil.

Prevederile **articolului 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) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- 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 când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, însiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

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 de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2 Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.4.3 În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat (alipite la calcan pe limitele parcelei); în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

6.4.4 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 m.

6.4.5 Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de 2,00 m (servitute de vedere - limitare a dreptului de proprietate).

6.4.6 Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drum;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

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 o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, conform **art. 25 din RGU**

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

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

7.1.6 Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25, din RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pantă-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție, conform normelor tehnice de referință sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

■ Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluiditatea traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

■ Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice sau private (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor **alin (2) al art. 25 din RGU**;

■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

7.2 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

Pentru toate tipurile de construcții, reparații, extinderi și amenajări de orice fel trebuie să prevădă încă din faza de studiu urbanistic accesul pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor construcțiilor.

■ Utilizări permise

Construcțiile și amenajările la care se asigură accesul pietonal, precum și construcțiile de acces și cai pietonale care reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de **circulația persoanelor cu handicap**.

■ Utilizări permise cu condiții

Tipurile de acces pietonal existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt :

- accesul pietonal prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)-nu este cazul ;
- accesul pietonal admis prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții-nu este cazul.

■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor, extinderilor, reparațiilor și amenajărilor de orice tip pentru care nu sunt prevădute accesul pietonal.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform prevederilor **art. 27** din **RGU**, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții :

8.1.1 Când rețelele edilitare publice existente **au capacități și grad de acoperire a teritoriului 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 localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă , se admite construirea de noi obiective în următoarele condiții :

- realizarea echipării în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

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 ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

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

8.2.3 Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3 Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "**Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Retelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou conceput , posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. 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 : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele ;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998**.

8.3.2 Condiții de amplasare a stălpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 82/1998**).

8.4 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată prevederile **art. 29 din Regulamentul general de urbanism**.

Retelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria utilitatilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

8.4.1 Retelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2 Retelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

8.4.3 Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice sau titularului de rețele specializate.

8.4.4 Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29 din RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

8.4.5 Fac excepție de la prevederile **alin. (1) al art. 25 din RGU**, 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 bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrativă stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5 Protecția sanitară a lucrărilor de captare, a construcțiilor și 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**

apa potabila" aprobate prin HGR nr. 930 din 11 august 2005, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective : sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață, folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1 Marimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji, pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi păstrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime :

- conducte de aducțiune - 30 m față de orice sursă potențială de contaminare ;
- rețele de distribuție - 3 m.

8.5.3 La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticală.

Distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă potabilă și orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie să fie de minimum 3 m.

8.5.4 Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în **"Norme speciale privind caracterul și marimea 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.

8.6 Norme de igienă pentru fantani publice și individuale de apă potabilă

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

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **cap. III din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014**.

8.6.1 Apa din fântană, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1.342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică, pentru consumatorii deserviti.

8.6.2 Fântana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântanii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoier sau deseuri de animale, cotețe etc.).

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

Peretii fântanii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (zidărie de piatră cu mortar de beton, beton, caramida, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântana trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etans la peretii fântanii.

Fântana trebuie să aibă capac și acoperis de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

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

8.6.3 Proiectarea, construcția și amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7 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 impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **cap. IV din "Norme de**

igiена și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014** și dispozițiilor din **Legea protecției mediului nr. 226/2013 pentru aprobarea OUG 195/2005**.

8.7.1 Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate ; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de 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.

8.7.2 Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane 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 Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4 În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5 Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ; vidanțul se va descarca 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 parcelarilor se supune **art. 30** din **Regulamentul general de urbanism**.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atribuțiile de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutele care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1 Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren 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.

9.1.4 Un teren este considerat construibil și se pot autoriza lucrări atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (cu acces direct sau prin servitute, potrivit Codului Civil), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească una sau mai multe construcții cu o configurație constructivă, plastică și funcțională în acord cu destinația sa, repararea, extinderea sau modernizarea unor imobile existente.

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 **Regulamentului general de urbanism**, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

10.1.1. Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi conform **art. 34** din **RGU** 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**.

10.2.1. Configurația împrejurimilor este determinată de următorii **factori urbanistici** :

- poziția pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbana și rurală.

10.2.2. Elementele ce caracterizează împrejmirile sunt :

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantări, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.2.3. Împrejmirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

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

10.2.4 . Împrejmirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecția proprietății.

Modalitatea de realizare a împrejmirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglate de prevederile Codului Civil.

10.2.5 Împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente cu soclu opac de maximum 60 cm. înălțime.

10.2.6 Împrejmirile realizate pe limitele laterale și posterioare a parcelei vor fi de preferință opace și îndeplinind condiția de a fi asigurate la efracție. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

10.2.7 Împrejmirile cu caracter temporar (organizarea de santier) 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 sau cele uzuale în semnalizarea rutieră sau de marcare a priorităților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

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 puse în evidență în planșa nr. 2 - " **Reglementări urbanistice - zonificare** " .

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

11.3 Teritoriul studiat în PUZ constituie o singură subzonă funcțională : "**I – zona de unități industriale, depozitare și transport**"

SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE IZOLATE

IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBZONELOR FUNCȚIONALE

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.9. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

GENERALITATI

11.9.1. Tipurile de subzone functionale

În orașul Pucioasa există zone industriale specializate create după program. Amplasarea unităților de producție, a bazelor de construcții, a depozitelor și a unităților pentru transport 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 aparțin funcțiunii de locuire. În cazul studiat cu toate că în Planul Urbanistic General fusese prevăzută în urmă cu peste un deceniu o subzonă pentru echipamente tehnico-edilitare, ea fiind constituită la data elaborării PUG, în prezent se propune o zonă industrială, cu activități la care nu se pune problema stânjenirilor reciproce, întrucât distanțele față de vecinătățile de locuit sunt asiguratoare, Regulamentul local de urbanism, pentru UTR 19, instituie pentru schimbarea funcțiunii în zona industrială "I" interdicție temporară până la realizarea unui PUZ cu Regulament aferent, avizat conform Legișlației.

11.9.2. Funcțiunea dominantă a zonei .

11.9.2.1. Zona unităților industriale au ca profil dominant producția de subansamble metalice și de beton armat pentru construcții și instalații.

11.9.2.2. Subzona de depozitare, cu profil dominant depozitarea de materii prime și materiale metalice și nemetalice, precum și a produselor finite;

11.9.2.3. Subzona unităților de transport este reprezentată de circulația auto internă în incintă și în sens mai larg de DJ 712 ce leagă Pucioasa de localitățile de pe malul drept al râului Ialomita

11.9.3. Funcțiuni complementare admise.

În toate subzonele industriale, de depozitare și transport sunt admise următoarele funcțiuni complementare : **ISs, ISps, IScs, Ppp, THR, Gc, Te, Ccr, Ccf.**

11.9.3.bis. Funcțiuni interzise.

- Locuire **LM, LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care deservește activitatea respectivă de intervenție și în conformitate cu legislația specifică.
- Instituții și servicii de nivel orășenesc și teritorial : **ISa, ISsa, ISf, ISs, IScu, ISct, ISI, ISas, ISI, Tb, Tt;**

Fac excepție acele tipuri de activități care deservește exclusiv personalul care lucrează în subzona respectivă (ex : cabinete medicale, cantine ,cluburi, cabinete de protecția muncii, învățământ profesional și alte funcțiuni specifice activității subzonei).

- Activități cu caracter special de tip **S** , cu excepția celor legate de specificul activității subzonei.
- În toate subzonele este interzisă amplasarea activităților poluante.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.9.4. Utilizări permise.

a. Pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I, 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 .

c. Se fac următoarele estimări cu privire la evoluția celor trei subzone:

- **zona 11.9.2.1.** : funcțiunile industriale, cele complementare și cele compatibile sunt în creștere ;

suprafata de teren ocupata de functiunile industriale si de prestari servicii cu caracter industrial creste, dar si cea ocupata de functiuni complementare ; volumul de transport auto creste, ca si densitatea construirii parcelor industriale(POT si CUT);

- **subzona 11.9.2.2.** : activitatile de depozitare cresc, in special cele pentru materie primă și produse finite; se rezerva spatii pentru dezvoltarea acestei activitatati .

- **subzona 11.9.2.3.** : functiunea subzonei nu ocupa suprafete mari, dar sunt posibile dezvoltari;

d. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului) in cele trei subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive :

- modificari ale tehnologiei initiale și a specificului producției
- creșterea volumului producției și pe cale de consecință a volumului de materie primă și produse finite;
- divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerinte a unor acte normative;
- necesitati de protectie a mediului;
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.9.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat cf. legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru:

- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- zone cu stagnare ape din precipitatii, ori scurgerea incorecta a apelor pluviale

11.9.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. **11.9.4.c.** se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii , care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone.
- Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora
- Evolutia previzibila a modificarilor volumelor de transport auto si C.F. impreuna cu implicatiile asupra altor tipuri de zone functionale situate in vecinatate.
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.
- Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a tuturor factorilor de poluare.
- Solutii de integrare a activitatilor industriale in condițiile vecinătății cu zonele rezidentiale , de diminuare a unor activitati(producția de mobiliere) si de stimulare a dezvoltarii altora profitabile pe piața actuală.

b. In functie de evolutia fiecarei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLOP va delimita suprafetele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLOP si cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela , dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor .

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.9.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul dominant reprezinta obligatia poluatorului , indiferent de tipul zonei functionale afectate.

11.9.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

11.9.8.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ-ului cu regulament aferent aprobat conform legii .

11.9.8.2. Autorizarea pasajelor rutiere superioare si/sau inferioare si a pasarelelor pietonale se autorizeaza numai in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor organelor care gestioneaza respectivele cai de comunicatie.

11.9.8.3. Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei , se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie majora pentru urmatoarele activitati :

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care apartine unei societati industriale, de depozitare si transport ;
- b. Amenajari de accese carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare si de transport.
- c. Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de proprietate.

11.9.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face conform legii.

11.9.10. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor prezentului PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii .

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ulterioare.
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.
- d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje, garaje), fara a afecta domeniul public.

11.9.11. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure urmatoarele conditii :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen , depozitarea deseurilor menajere si industriale etc.)
- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte, eficiente economic si functional; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte , accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- Pe parcelele cu destinatie I, este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia acceptului notarial al proprietarului.

11.9.12. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu functiunea I amplasata riveran unui drum public clasificat (DN, DJ) –nu este cazul
- Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public.
- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create.
- Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

11.9.13. Accesul pietonal.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.

- Accesul persoanelor in incinta industrială se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .
- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele cu orice alta functiune decat I pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.
- Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.9.14. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de rețele publice :

- Apa potabila si canalizare
- Energie electrica
- Telefonie
- Gaze naturale
- Alte tipuri de rețele specifice activitatii industriale

Retelele tehnico – edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

11.9.15. Realizarea de rețele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de fezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate cf.legii.

11.9.16. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare.

a. Rețelele tehnico- edilitare realizate in spatiul public sunt proprietate a orasului Pucioasa, chiar daca acestea sunt finantate de o societate industrială utilizatoare.

b. In cazul in care o retea edilitara se realizeaza in exclusivitate pentru un utilizator din zona I , dar in spatiul public situat in intravilan CLOP este autoritatea care decide consecintele fiscale si juridice ale operatiunii.

11.9.17. Parcelarea.

- Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I
- Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.
- Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aprobat.

11.9.17. Inaltimea constructiilor.

a. Pentru toate subzonele care isi desfasoara activitatea in zonele de tip "I" inaltimea maxima a constructiilor este de 13,0 m , indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.

b. Inaltimea maxima in subzonele cu functiune specializata se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Inaltimea maxima se va exprima in metri, numarul de nivele fiind irelevant.

11.9.18. Aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili conditiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic , al materialelor de fatada si a caracteristicilor plastic:

-aspect specific industriei

-materiale durabile , stabile ca si comportament în timp:

-pereți panouri sandwich aluminiu sau tablă vopsită în camp electrostatic cu miez de vata mineral sau poliuretan

-învelitori panouri sandwich

-elevație de beton placată cu piatră naturală sau tencuieli similipiatră cu asize vertical

-tâmplărie aluminiu sau metalică vopsită în camp electrostatic

-culori calde pastelate , nuanțe de gri de negru, gri de albastru .

-de preferat evitarea materialelor strălucitoare (inox lustruit)

11.9.19. Procentul de ocupare a terenului se stabileste conform Studiu fezabilitate funcție de necesitățile tehnologice

11.9.20. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune I este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare / garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii, astfel :

- autovehicule de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea unitatii industriale care are activitate pe parcela respectiva;
 - autovehicule de orice tip ale angajatilor și/sau delegatilor unitatii industriale care are activitate pe parcela.
- Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93,

(**6.2.7. Necesarul locurilor de parcare a vehiculelor care se deplasează pentru muncă se va stabili în cadrul studiului general de circulație pe bază de anchete origine-destinație efectuate la întreprinderi și de programe de calcul automat a fluxurilor de călători cu diferite mijloace de deplasare. Parcarea se va prevedea în piețe preuzinale sau pe platforme amenajate în vecinătatea intrărilor).**

- b. în funcție de specificul fiecărei unitati economice și art.5.12 din Anexa nr.5 la RGU. (1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp. arie desfășurată)
- c. Amplasarea constructiilor și amenajarilor pentru parcare, gararea și stationarea autovehiculelor de orice fel se poate face în incintă sau pe un teren proprietate, închiriat, sau concesionat aflat la maximum 150 m. de punctul de acces controlat în incintă-vezi Plan de situație existent pe parcelă. Se prezintă Plan cadastral și Act proprietate , dovadă a proprietății asupra terenului amenajat ca parcaj.

11.9.21. Spații verzi.

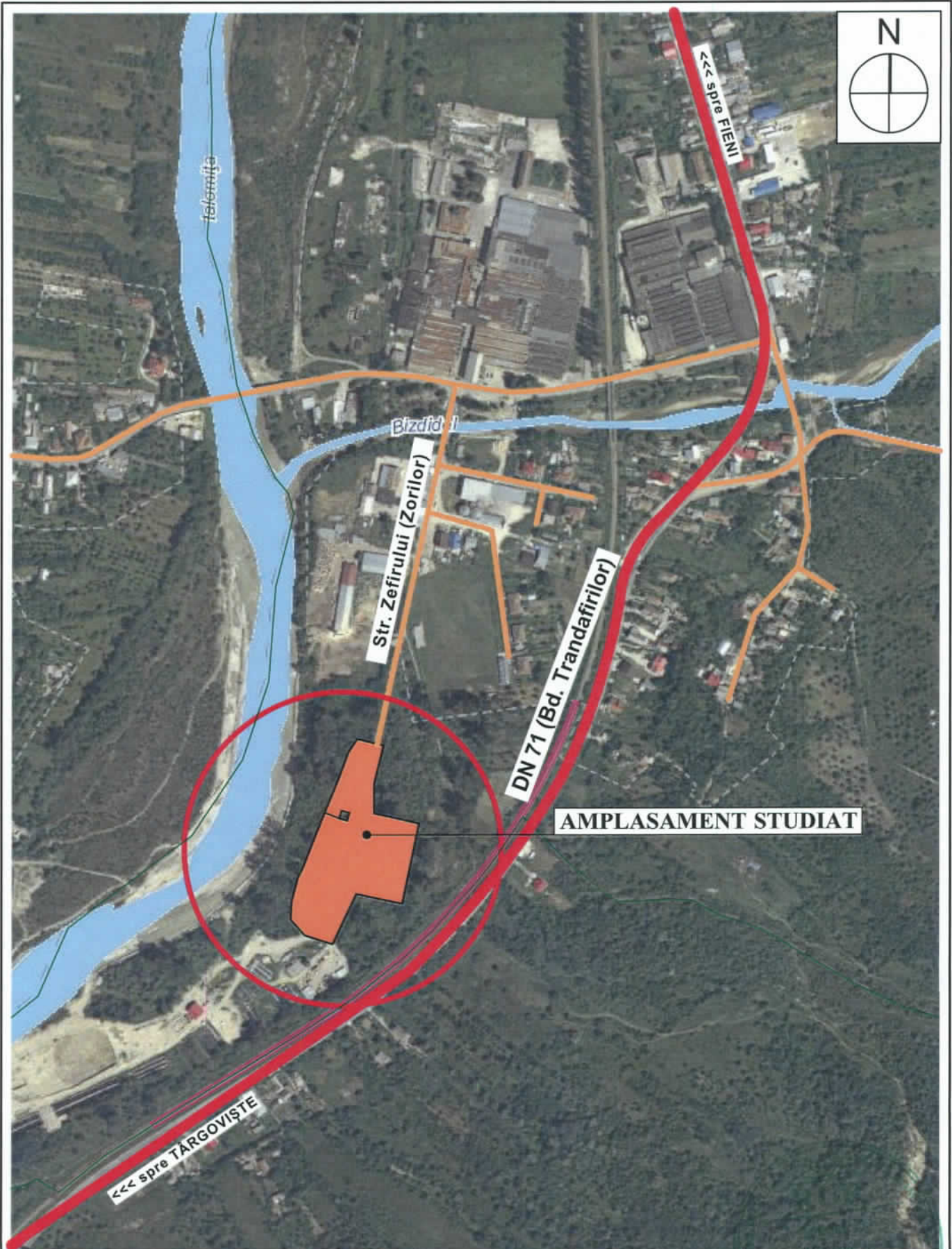
Pe fiecare parcela vor fi prevazute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unitatii industriale, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a parcelei, conform Anexa 6 la RGU)

11.9.22. Împrejmuiri.

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigentelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulamentul aferent; CLOP poate impune reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor. Principial, împrejmuirea către aliniament trebuie să aibă caracter de transparență, iar pe celelalte laturi poate fi opacă cu înălțimea maximă de 2,0 m. asigurând protecția proprietății.

Intocmit,
Arh. Urb. Mircea Nițescu





PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SC. 1:5000

ARHICUB PROIECT
TARGOVISTE-VIFORATA

CONSTRUIRE HALA REPARAȚII UTILAJE PROPRII, PLATFORME DEPOZITARE MATERIALE RECICLABILE DIN DEMOLĂRI ȘI SÔRTURI CONCASATE, BIROURI, CABINĂ POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasament: str. Zorilor, nr. 6, Oraș Pucioasa, jud. Dâmbovița
Beneficiar: SC MOTRIS COMPANY SRL

ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Mircea NIȚESCU		SCARA	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Proiect nr. 03/2020
PROIECTAT	Arh. Urb. Mircea NIȚESCU		1:5000		
REDACTAT	Arh. Urb. Mircea NIȚESCU		DATA	Plansa nr. A.01	FAZA P.U.Z.
VERIFICAT	Arh. Urb. Mircea NIȚESCU		03.2020		