

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 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 din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

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, asigurând concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local al comunei.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau 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 cu respectarea filierei de avizare-aprobare 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 aprobate initial si interconditionarile generate

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, în acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata);
- Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil (cel nou);

CONSILIUL JUDETEAN DĂMBOVIȚA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului se poartă cu numărul UZ nr. 43 / 1997	
Nr. ..... din ..... 04 OCT. 2012	
Arhitect .....	
S.C. « PROIECT HABITAT » S.R.L. - PUCIOASA	

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996**
- **Hotărârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară a surselor de apă ;**
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 / 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;**
- **Ghidul - metologie de aprobare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;**
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale ;**
- **Legislația actuală în vigoare complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului ;**

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

**3.1.** Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unor parcele situate pe teritoriul extravilan al satului Alunișu, comuna Cornățelu, județul Dâmbovița, în partea de sud a satului Alunișu, între drumul național DN 71 și cel județean DJ 711 A pentru mobilarea a ceea ce beneficiarii numesc **"CONSTRUIREA UNEI CENTRALE ELECTRICE FOTOVOLTAICE DE 43,3 MW LA ALUNIȘU (comuna Cornățelu)"** cu amenajările aferente, spații de circulație și acces, etc., totul gândit într-un ansamblu, în care chiar fiecare subparcelă își găsește utilitatea, dată fiind întinderea lor de-a lungul drumurilor și aleilor de servitute.

Zona studiată este reprezentată de mai multe parcele de teren agricol (**arabil**), **extravilan**, proprietate privată, **cu suprafața totală de 132,714 ha**, conform **contractului de locațiune încheiat în data de 17.08.2012**, ce va fi urmat de un altul de suprafață și alte drepturi și a planurilor de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Parcelele studiate sunt situate în partea de sud a satului Alunișu, între drumul național DN 71 și cel județean DJ 711 A, din care, prin intermediul drumurilor de exploatare se asigură accesul pe parcele, care au următorii vecini:

• **Tarlaua T51, parcela A232/1/8, A232/1/9, A232/1/10, A232/1/11, A232/1/12 arabil, extravilan, cu suprafața de 87.900 mp :**

Nord - Vest : - Popa N. Victor pe o lungime de 628,08 m ;  
Sud - Est : - Marica Gheorghe pe o lungime de 595,90 m ;  
Sud - Vest : - Drum exploatare DE 232/1 pe o lungime de 142,45 m ;  
Nord - Est : - Canal hidrotehnic HR 228 pe o lungime de 152,02 m ;

• **Tarlaua T51, parcela A240/1, A240/2, A240/3, A240/4, A240/5, A240/6 arabil, extravilan, cu suprafața de 99.720 mp :**

Nord - Vest : - Canal hidrotehnic CN 235 pe o lungime de 711,45 m ;  
Sud - Est : - Stoica R. Vasile pe o lungime de 683,91 m ;  
Sud - Vest : - Drum exploatare DE 240/2 pe o lungime de 142,93 m ;  
Nord - Est : - Canal hidrotehnic CN 234 pe o lungime de 145,26 m ;

• Tarlaua T51, parcela A240/10, A240/11, A240/12, A240/13, A240/14, A240/15, A240/16, A240/17, A240/18, A240/19, A240/20, A241/1, A241/2, A241/3, A241/4 arabil, extravilan, cu suprafața de 320.051 mp :

- Nord - Vest : - Stoica R. Vasile pe o lungime de 671,15 m ;
- Sud - Est : - Popa I. Niculae pe o lungime de 563,95 m ;
- Sud - Vest : - Drum exploatare DE 240/1 pe o lungime de 546,20 m ;
- Nord - Est : - Canal hidrotehnic CN 234 pe o lungime de 566,36 m ;

• Tarlaua T52, parcelele A244/1, A244/2, A244/3, A244/4, A244/5, A244/6, A244/7, A244/8, A244/9, A244/10, A244/11, A244/12, A244/13, A244/14, A244/15, A244/16, A244/17, A243/1, A243/2, A243/3, A243/4, A243/5, A243/6, A243/7, A243/8, A248/3/2, A248/3/3, A248/3/4, A248/3/5, A248/3/6, A248/3/7, A248/3/8, A248/3/9, A248/3/10, A248/3/11, A248/3/12, A248/3/13, A248/3/14, arabil, extravilan, suprafața 565.170 mp :

- Nord - Vest : - Canal hidrotehnic CN 239 si CN 245 pe o lungime de 1235,01 m ;
- Sud - Est : - Ivan Gh. Andrei pe o lungime de 614,75 m ;  
- Ivan Gh. Andrei pe o lungime de 413,55 m ;
- Sud - Vest : - Drum exploatare DE 250 pe o lungime de 242,84 m ;  
- Canal hidrotehnic CN 246 pe o lungime de 520,10 m ;
- Nord - Est : - Drum exploatare DE 237 si DE 240/2 pe o lungime de 767,11 m ;

• Tarlaua T52, parcela A248/4/14 arabil, extravilan, cu suprafața de 4.600 mp

- Nord - Vest : - Ilie D. Ilie pe o lungime de 83,44 m ;
- Sud - Est : - Mitroi P. Alexandru pe o lungime de 83,06 m ;
- Sud - Vest : - Mitroi St. Dumitru pe o lungime de 55,39 m ;
- Nord - Est : - Canal hidrotehnic CN 246 pe o lungime de 55,39 m ;

• Tarlaua T52, parcela A242/6, A242/7, A242/8, A248/5/6, A248/5/7, A248/5/8, A248/5/9, A248/5/10, A248/5/11, A248/5/12, A248/5/13, A248/5/14, A248/5/15, A248/5/16, A248/5/17, A248/5/18, arabil, extravilan, cu suprafața de 249.700 mp :

- Nord - Vest : - Radulescu Constantin si canal CN 249/2 pe o lungime de 1185,79 m ;
- Sud - Est : - Dragan Maria si Stanescu Niculina pe o lungime de 1159.03 m ;
- Sud - Vest : - Drum exploatare DE 250 pe o lungime de 292,35 m ;
- Nord - Est : - Drum exploatare DE 250 si Canal CN 246 pe o lungime de 229,55 m ;

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 135 din 06.09.2012 elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** și a unui studiu de oportunitate, deja avizat.

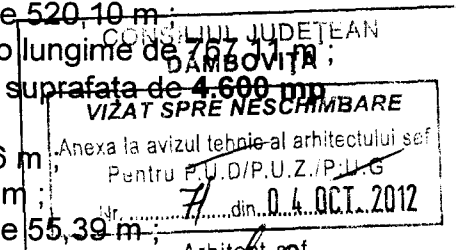
Prin PUZ, suprafața se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor activităților de bază și funcțiilor complementare, se va stabili zona aferentă edificabilului, amenajabilului parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale, regimul de înălțime, dată fiind vecinătatea cu trupurile de intravilan existent și previzibil al satelor Alunișu, Slobozia și Mereni, ceea ce impune o armonizare a acestei documentații cu cea de reglementare (Regulamentul local de urbanism).

**3.2.** Regulile de construire și amenajare a amanunțite se referă la suprafața care face obiectul PUZ – suprafața de **1.327.140,00 mp**, cu asigurarea accesului prin drumuri publice (drum național, drum județean, drum comunal, drum de exploatare) funcție de specificul funcțiunii principale a fiecărei subzone funcționale.

**3.3.** Funcțiunea dominantă a zonei din trupul de bază al satului Alunișu, în vecinătatea celei studiate prin PUZ este « locuințe și funcțiuni complementare », iar a celei din micile incinte învecinate este « unități industriale, prestări servicii, depozitare » și « dotări de turism și agrement ».

Zona studiată nu este adiacentă actualului traseu al intravilanului.

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



## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

### 4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

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

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

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

În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. Dacă aceștia vor apărea, 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 specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenuri 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 (antropice), precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră, a infrastructurii feroviare și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile prevederilor art. 11 din RGU.

- **Utilizări permise :**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare resurse, apararea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția la zgomot, sănătatea oamenilor și protecția calității factorilor de mediu.

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

- **Utilizări interzise :**

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

**5.3. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.**

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

**Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.**

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 din RGU autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pe baza prevederilor anexei nr. 3 din RGU.

### **6.2. Reguli de amplasare fata de drumurile publice**

6.2.1. Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor art.18 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 82 / 1998, precum si a normelor tehnice cuprinse in Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

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

6.2.3. Racordul la drumul public se face in punctul in care accesul pe proprietatea privata este cel mai lesnicios, avand in vedere faptul ca terenul in discutie este flancat pe laturi de circulatii publice de oarecare importanta (drum național, judetean si de exploatare).

### **6.3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

6.3.1. Constructiile se vor amplasa (alinia) fata de zona drumului public la o distanta de min. 5,0 m, conform plansei de reglementari pe parcele.

### **6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

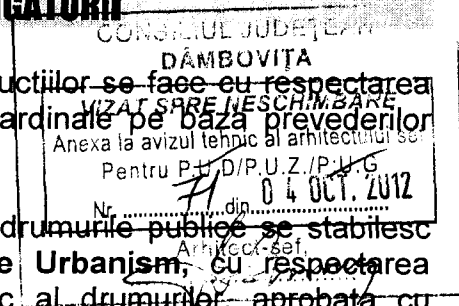
Conditile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelelor sunt cele stabilite inplansa de propuneri de reglementari pe parcela. Prevederile art. 24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere insemnând 2,00 m) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din incaperile de locuit), cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul in care parcela se invecineaza cu surse de poluare (activitati zgomotoase, amenajari comerciale, etc.)

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si fata de limitele laterale si posterioare.

6.4.2. In practica urbanistica se admite, de regula, o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.



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

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

- acces ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată;
- accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație reprezintă condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare (**art 25 din RGU**)

**7.1.1.** Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public în condițiile de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

**7.1.2.** Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin.1**) , **art. 25** , HG 525 / 1996, este obligatoriu la curți. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m lățime și 4,20 m înălțime**.

### **7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Conform **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

**8.1.1.** Când rețelele edilitare publice au **capacități și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

**8.1.2.** Când rețelele edilitare publice existente **nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar există programe de perspectivă, se admite construirea de **locuințe sau alte funcțiuni** în următoarele condiții :

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

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

**8.2.1.** Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat , parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei ; 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 interesat.

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

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

### 8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona drumurilor

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;

**8.3.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane** se face, de regula, in afara partii carosabile a drumului. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

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

#### 8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie)

Traversarile aeriene ale cablurilor, trebuie sa asigure o **inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m** deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

Amplasarea pe strazi a stalpilor de instalatii se va face obligatoriu dincolo de santuri.

#### 8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata de **art. 29 din RGU.**

**8.4.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente** se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei. Prevederile **alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

**8.4.2. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525** retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

#### 8.5. Protectia sanitara a lucrarilor de captare si a instalatiilor de alimentare cu apa

Conform prevederilor cuprinse in "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apasi lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila" aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare: sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, sistemele de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) si fronturi de captare (puturi - raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare) ;

#### 8.6. Norme de igiena pentru fântâni publice si individuale de apa potabila

Fântâna reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III din "Recomandari si norme de igiena privind mediul de viata al populatiei"** aprobat de **Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997.**



La emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe și obiective social - culturale se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și / sau publice:

a. **Fântâna** trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

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

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

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

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

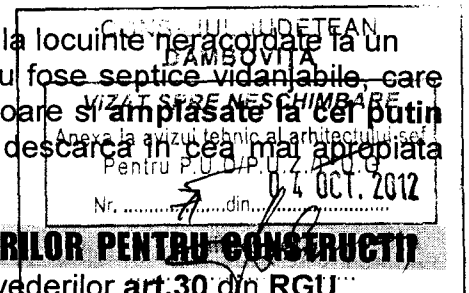
### 8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

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

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

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



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

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

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism al autorității publice competente stabilită prin legile organice ce reglementează materia.

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

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

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

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



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

### **10.2. Reguli cu privire la imprejuriri**

Imprejuririle 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. Imprejuririle la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare a 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, alături de construcțiile pe care le protejează sau delimitează.

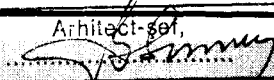
**10.2.2. Imprejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioare** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a imprejuririlor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate,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

**10.2.3. Imprejuririle cu caracter temporar** se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice etc.

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

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

**10.2.6. Imprejuririle cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficiente de rezistență 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, dar care nu vor fi stridente.

CONSILIUL JUDEȚEAN DĂMBOVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef Pentru P.U./D.P.U./Z./P.U.C Nr. .... din 04 OCT. 2012 Arhitect-șef, 
---

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

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

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

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

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

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

### **12-13. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI**

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

**CAP. 1 - GENERALITĂȚI**

**CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

## 13.1. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE IZOLATE, DEPOZITARE, TRANSPORT, PRESTARI SERVICII

### GENERALITATI

#### 13.1.1. Tipurile de subzone functionale

In satul învecinat, aflat in apropierea zonei de amplasament, exista câteva mici zone industriale specializate, create dupa programul platformelor industriale specializate.

Amplasarea unora dintre unitatile de productie, a bazelor de constructii, a depozitelor si a unitatilor pentru transport, precum si a celor de prestari servicii noi s-a facut prin ocuparea suprafetelor de teren libere, neconstruite, acolo unde au existat disponibilitati. In general, unitatile de productie nu au activitati excesiv poluante pentru factorii de mediu, dar prin functionare aduc stanjeniri vecinatatilor, mai ales când acestea sunt de locuire.

Aceasta este si cazul viitoarelor unitati de productie industriale nepoluante izolate, precum si a unitatilor de prestari de servicii ce se vor amplasa in zona studiata, motiv pentru care s-au prevazut unele masuri inca din faza aceasta de proiectare (perdele verzi de protectie, spatii – tampon, distante asiguratorie, etc.)

**13.1.1.1. - I : Zona unitatilor industriale si agroindustriale izolate** care sunt integrate in spatiile urbane rezidentiale, uneori generand conflicte intre functiuni si/sau constrangeri pentru locuire. UTR-ile care contin unitati de productie industriale izolate si/sau unitati de servicii sau transport, existente si de perspectiva sunt divizate in subzone

#### 13.1.1.2. - Subzona unitatilor de productie industriale si agroindustriale

#### 13.1.1.3. - Subzona unitatilor de depozitare

#### 13.1.2. Functiunea dominanta a zonei .

**13.1.2.1. Subzona unitatilor industriale si agroindustriale** au ca profil dominant ramurile: textile si confectii, producerea de mobila, panificatie si produse de panificatie, industrie alimentara diversa, prelucrarea unor produse agricole din tara si din import ; ramura constructiilor a cunoscut in ultimii ani o dezvoltare deosebita si acopera toata gama necesitatilor: constructii si instalatii, activitati organizata in firme specializate; aceeași subzona contine o serie de activitati de prestari de servicii cu caracter industrial : ambalaje, producere de parchet, confectii metalice, servetele, fenestratii etc.

**13.1.2.2. Subzona de depozitare, precum si pentru prestari de servicii**, cu profil dominant depozitarea de materiale de constructii si materiale refofosibile (amplasare adecvata; depozite de materiale de constructii de dimensiuni mai mici , dar amplasate intre zona de unitati industriale si agroindustriale nepoluante si zonele de locuinte individuale pe loturi, servind de spatiu tampon pentru evitarea disfunctionalitatilor estetice si functionale.

#### 13.1.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale, de depozitare si transport sunt admise urmatoarele functiuni complementare : ISc, ISs (cabine medicale), ISps, IScs, Ppp, THR (industrie si agricultura), A, Gc, Te, Ccr, Ccf.

#### 13.1.3.bis. Functiuni interzise.

a. Locuire LM, LI, cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie si in conformitate cu legislatia specifica.

b. Institutii si servicii de nivel orasenesc si teritorial : ISa, ISsa, ISf, ISs, IScu, ISct, ISI, ISas, ISi, Tb, Tt; - fac exceptie acele tipuri de activitati care deservesc exclusiv personalul care lucreaza in subzona respectiva (ex : cabine medicale, cantine ,cluburi, cabine de protectia muncii, invatamant profesional si alte functiuni specifice subzonei).

c. Activitati cu caracter special de tip S , cu exceptia celor legate de specificul activitatii subzonei.

d. In toate subzonele este interzisa amplasarea activitatilor poluante.



## UTILIZAREA FUNCTIONALA

### 13.1.4. Utilizari permise.

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I sunt I si ISps, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu.

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Se fac urmatoarele estimari cu privire la evolutia celor doua subzone I :

- **subzona 13.1.1.1.** : functiunile industriale, cele complementare si cele compatibile sunt in crestere ; 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 13.1.1.2.** : activitatile de depozitare cresc, in special cele pentru materiale de constructii; tendinta este de dezvoltare pe amplasamente inadecvate cu consecinte grave asupra calitatii locuirii; se rezerva spatii pentru dezvoltarea acestei activitati ;

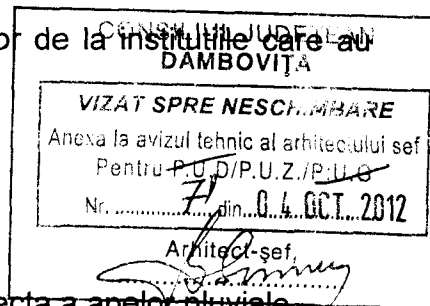
d. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului, capacitati de utilitati publice sau gabarite de cai de acces) in cele doua subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive :

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari din motivatii tehnice, de management, cerinte acte normative;
- necesitati de protectie a mediului;
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

### 13.1.5. Utilizari permise cu conditii.

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

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- constructii si amenajari cu grad mare de risc tehnologic
- zone cu stagnare ape din precipitatii, ori scurgerea incorecta a apelor pluviale
- zone expuse la alunecari de terenuri, inundatii, eroziuni de mal



### 13.1.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 13.1.4.c. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii , care 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
- 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 zonele rezidentiale , de diminuare a unor activitati si de stimulare a dezvoltarii celor nenocive.

a. Functie de evolutia fiecărei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, Consiliul local al comunei 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 Consiliului local 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

### 13.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul dominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact .

### 13.1.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

13.1.8.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, Consiliul local va accepta un PUZ redus numai la regulile de amplasare a constructiilor în raport de caile de comunicatie majora.

13.1.8.2. 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.

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

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

13.1.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD.

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

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

13.1.10. 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 celor aprobate prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

### 13.1.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pentru o parcela cu functiunea I amplasata riveran unui drum public clasificat (DN, DJ) se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVIȚA.
- Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe parcela 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 exista, ori urmeaza a fi create.
- Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

### 13.1.12. 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 industriala 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 specificul 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 industriala.
- Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**13.1.13. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica de utilizare pe tipuri de retele publice:**

- Apa potabila si canalizare
- Energie electrica
- Telefonie
- Gaze naturale

Retele tehnico – edilitare de situate in spatiul public din intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la retelele edilitare la cele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

**13.1.14. Realizarea de retele tehnico - edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza studiilor de preferezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate cf.legii.**

### 13.1.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

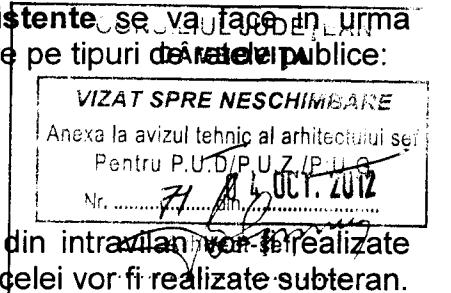
- a. Retelele tehnico- edilitare realizate in spatiul public sunt proprietatea comunei, chiar daca acestea sunt finantate de o societate industriala utilizatoare.
- b. In cazul in care o retea edilitara se realizeaza in exclusivitate pentru un utilizator din zona I, dar in spatiul public situat în intravilan, Consiliul local este autoritatea care decide consecintele fiscale si juridice ale operatiunii.

### 13.1.16. 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.

### 13.1.17. Inaltimea constructiilor.

- a. Pentru toate subzonele care isi desfășoara activitatea in zonele de tip LM, LI inaltimea maxima a constructiilor este de 10,0 m , indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.



b. Înălțimea maximă în subzonele cu funcțiune specializată se va stabili prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant.

**13.1.18. Aspectul exterior al construcțiilor.**

PUZ cu regulamentul aferent aprobat va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor și caracteristicilor plastice.

**13.1.19. Procentul de ocupare a terenului** se stabilește cf. PUZ cu regulamentul aferent, avizat și aprobat potrivit legii.

**13.1.20. Parcaje.**

a. Pentru fiecare parcelă cu funcțiune I este obligatorie asigurarea de parcare / garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel:

- autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfășurare;

- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea unității industriale care are activitate pe parcela respectivă;

- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale care are activitate pe parcela.

b. Dimensionarea numărului de locuri de parcare / garare se va face conform Normativului P 132 – 93, în funcție de specificul fiecărei unități economice și art.5.12 din Anexa nr.5 la RGU.

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, garare și staționarea vehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulamentul aferent, aprobat conform legii.

**13.1.22. Spații verzi.**

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei.

**13.1.23. Imprejmuiri.**

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulamentul aferent; Consiliul local poate impune reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor.

Intocmit,  
Arh. Mircea Nițescu

