

# **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BALENI**

BENEFICIARI:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA  
CONSILIUL LOCAL BALENI**

PROIECTANT GENERAL:

**B.I.A. ENACHE LUCIAN**

PROIECTANT URBANISM:

**B.I.A. ENACHE ANDREEA**

PROIECTANT INSTALATII:

**S.C.TEH-GRUP S.R.L.**

REDACTARE :

**B.I.A. BOGDAN TEODOR**

**DECEMBRIE 2009**

# **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BALENI**

## **VOLUMUL 1 -MEMORIU GENERAL-**

BENEFICIAR:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA  
CONSILIUL LOCAL BALENI**

PROIECTANT GENERAL:

**B.I.A.ENACHE LUCIAN**

PROIECTANT SPECIALITATE - URBANISM

**B.I.A.ENACHE ANDREEA**

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE

**S.C. TEH-GRUP S.R.L.**

**DECEMBRIE 2009**

# **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BALENI**

## **VOLUMUL 2 -PIESE DESENATE SI ANEXE -**

BENEFICIARI:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA  
CONSILIUL LOCAL BALENI**

PROIECTANT GENERAL:

**B.I.A. ENACHE LUCIAN**

PROIECTANT SPECIALITATE – URBANISM :

**B.I.A. ENACHE ANDREEA**

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE:

**S.C. TEH-GRUP S.R.L.**

AUTOR:

**ARHITECT URBANIST – LUCIAN ENACHE**

**DECEMBRIE 2009**

# **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERALCOMUNA BALENI**

## **VOLUMUL 3 -REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-**

BENEFICIARI:

**CONSILIU JUDETEAN DAMBOVITA  
CONSILIUL LOCAL BALENI**

PROIECTANT GENERAL:

**B.I.A.ENACHE LUCIAN**

PROIECTANT SPECIALITATE - URBANISM **B.I.A.ENACHE  
ANDREEA**

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE  
**S.C. TEH-GRUP S.R.L.**

AUTOR:

**ARHITECT URBANIST – LUCIAN ENACHE**

**DECEMBRIE 2009**



## FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **ACTUALIZARE PUG BALENI**

BENEFICIAR:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA**

**CONSILIUL LOCAL BALENI**

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. ENACHE LUCIAN**

TITULAR: **ENACHE LUCIAN**\_\_\_\_\_

SEF PROIECT COMPLEX: **ENACHE LUCIAN**\_\_\_\_\_

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:

**B.I.A. ENACHE ANDREEA**\_\_\_\_\_

PROIECTANT DE SPECIALITATE EDILITARE:

**S.C.TEH-GRUP S.R.L.**

**ADM. EFTIMESCU GRIGORE**\_\_\_\_\_

## FOAIE DE RESPONSABILITATI

AUTOR : **Arh.-Urb. LUCIAN ENACHE** \_\_\_\_\_ 

PROIECTANT URBANISM:

**Arh.-Urb. ANDREEA ENACHE**\_\_\_\_\_

PROIECTANTI RETELE EDILITARE :

**Ing.-Urb. EFTIMESCU DOINA**\_\_\_\_\_

**DECEMBRIE 2009**

# **BORDEROU GENERAL**

**VOLUMUL 1 – MEMORIU GENERAL**

**VOLUMUL 2 – PIESE DESENATE SI ANEXE**

**VOLUMUL 3 – REGULAMENTUL LOCAL DE  
URBANISM**

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1 .Evoluție
- 2.2 .Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Relații în teritoriu
- 2.4. Potențial economic
- 2.5. Populația. Elemente demografice și sociale
- 2.6. Circulație
- 2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8. Zone cu riscuri naturale
- 2.9. Echiparea edilitară
  - 2.9.1. Alimentare cu apă
  - 2.9.2. Canalizare
  - 2.9.3. Alimentare cu energie electrică
  - 2.9.4. Telefonie
  - 2.9.5. Alimentare cu căldură

2.9.6. Alimentare cu gaze naturale

2.9.7. Gospodărie comunală

2.10. Probleme de mediu

2.11. Necesități și opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1 Studii de fundamentare

3.2 Evolutie posibila, prioritati

3.3 Optimizarea relatiilor in teritoriu

3.4 Dezvoltarea activitatilor

3.5 Evolutia populatiei

3.6 Organizarea circulatiei

3.7 Intravilan propus. Zonificarea functionala. Bilant teritorial.

3.8 Masuri in zonele cu riscuri naturale

3.9 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.10 Protectia mediului

3.11 Reglementari urbanistice

3.12 Obiective de utilitate publica

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **PIESE DESENATE**

1 - INCADRARE IN TERITORIU

2 – SITUATIA EXISTENTA- DISFUNCTIONALITATI

3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARI

4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA

5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

# CONTINUTUL

---

## PIESE SCRISE

---

PAGINA

### FILA DE CAPAT

1. LISTA DE RESPONSABILITATI	1
2. AUTORUL SI COLECTIVUL DE ELABORARE	2
3. CONTINUTUL	2
4. DISPOZITII GENERALE	3
5. REGULI DE BAZA	5
6. ZONIFICAREA TERITORIULUI	6
7. PREVEDERILE RLUSCC. LA NIVEL DE ZONE	8
8. NOTA AUTORULUI	40
9. DREPTUL DE AUTOR	41
10. PREVEDERILE RLUSCB. LA NIVEL DE UTR	42

---

## PIESE DESENATE

---

- 1. PLANSA - LEGENDA
- 1. PLANSA - INCADRARE IN TERITORIU- SC 1 : 25.000
- PLANSE - REGLEMENTARI PE UTR-uri – SC 1: 5000

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL SATELOR COMUNEI BALENI (RLUSCB)

1.1. RLUSCB este o documentatie de urbanism cu

Caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al comunei Baleni.

1.2. Baza de intocmire a RLUSCB o constituie prevederile din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/iunie 1996. MONITORUL OFICIAL 146/1996), precum si continutul tehnic si structura din „Ghidul cuprinzand precizari,detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor de urbanism „(Monitorul oficial ne.347/19 dec.1996).

1.3. RLUSCB insoteste, expliciteaza si detaliaza prevederile cu Caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al satelor comunei BALENI, elaborat in 2009 si aprobat prin Hotararea nr. \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ de catre Consiliul local al comunei Baleni.

1.4. RLUSCB constituie act de autoritate al administratiei publice locale a Comunei BALENI instituit ca urmare a aprobarii de catre CLCB, prin Hotararea nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

1.5. PUGSCB stabileste conceptia generala a dezvoltarii localitatilor comunei BALENI pentru o perioada de 10 ani. Detalierea si eventuala modificare a reglementarilor pentru una sau mai multe parti componente ale satelor comunei BALENI se face prin urmatoarele documentatii de urbanism, aprobate conform legii :

1.5.1. PUZ cu regulamentul aferent in cazul detalierii uneia sau a mai multor parti componente din PUGSCB prevazute cu interdictii temporare de construire.

1.5.2. PUG cu regulamentul aferent in cazul modificarii uneia sau mai multor parti componente din PUGSCB.

1.5.3. PUD pentru detalieria modalitatii de incadrare a investitiei in reglementarile PUG-ului in situatia in care nu exista PUZ aprobat pe zona analizata.

1.5.4. PUD pentru amendarea reglementarilor unui PUZ aprobat.

1.6. Modificarea RLUSCB aprobat se va face conform prevedrilor R.G.U. Aprobarea modificarilor din PUGSCC si implicit din RLUSCC se va face cu respectarea filierei de avizare –aprobare urmata de documentatia initiala si stabilita conform legii. Orice PUZ care modifica PUGCB si RLUSCB trebue sa contina piesele desenate modificate de UTR, atat pentru PUGSCB cat si pentru RLUSCB precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din RLUSCB anterior. Hotararea de aprobare a PUZ de catre CLCB trebuie sa contina in mod explicit si modificarea PUGSCB si RLUSCB.

## 2. BAZA LEGALA A RLUSCB

2.1. RLUSCC este elaborat conform actelor normative specifice si complementare domeniului in principal:

2.1.1. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata.

2.1.2. H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General al Urbanism.

2.1.3. Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor.

2.1.4. Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/1996 privind „Ghidul cuprinzand precizari,detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.

2.2. RLUSCB – preia selectiv prevederile RLUSCB intocmit in 1995.

- preia integral prevederile cuprinse in PUGCSB intocmit in 2009.

### 3.DOMENIUL DE APLICARE A RLUSCB

3.1. RLUSCC aferent PUGSCC cuprinde reglementari generale obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al comunei BALENI. Teritoriul intravilan al comunei BALENI este format din :

3.1.1. Sat Baleni Romani

3.1.2. Sat Baleni Sarbi

3.1.3. Alte terenuri definite in capitolul referitor la U.T.R.

3.2. Teritoriul intravilan al comunei Baleni este figurat in plansa de REGLEMENTARI din PUGSCB. Intravilanul va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei Baleni este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat, de omogenitatile functionale ale diferitelor zone, precum si de caracterul de operativitate presupus a se obtine.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor sunt stabilite pentru fiecare zona functionala pe baza prevederilor evidentiate in plansa de Reglementari din PUGSCC.

3.4. U.T.R.-urile s-au delimitat prin limite fizice existente in teren. Ele sunt reprezentate in plansa de delimitare si descriere a UTR-urilor care face parte integranta din RLUSCC.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole si silvice din extravilan se supune reglementarilor in vigoare.

4.2. Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor agricole in intravilan se realizeaza conform legii 18 si a Legii 50/1991 republicata, iar destinatia acestor terenuri este reprezentata in plansa de REGLEMENTARI DIN PUGSCB.

4.3. In zonele de protectie prin certificatele de urbanism se va solicita intocmirea unui PUZ/PUD si numai dupa avizarea si aprobarea conform Legii a documentatiilor de PUZ/PUD, care sa ridice interdictia temporara de construire, se va completa certificatul de urbanism cu elementele juridice, economice, tehnice.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenuri situate in zone expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din RGU.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, conductelor de canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respective prevederilor art.11 din RGU.



5.3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica se va face in conditiile respăectarii prevederilor legale (CONSTITUITA ROMANIEI, COD CIVIL ART.481, L 69/91 REP. L. 50/91 REP, L.71/96, L.33/94, L.84/96, L.18/91, L.26/96, L.136/96).

### III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### 6. ZONE SI SUBZONE

**6.0.** Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane care se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si in unele functiuni urbane secundare. Delimitarea zonei functionale si elementele privind modul de desfasurare a activitatilor umane care genereaza functiunile urbane se stabilesc prin PUGSCB si PLUSCB.

Subzona functionala este o parte a zonei functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si ca urmare unele elemente privind modul de desfasurare a activitatilor umane si unele caracteristici ale spatiilor amenajate si ale constructiilor se stabilesc prin PUGSCB si PLUSCB.

**6.1.** Zonele si subzonele functionale in care este impartit teritoriul satelor comunei BALENI sunt prezentate in plansele:

- REGLEMENTARI din PUGSCB.
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA din RLUSCB.

6.2. Localitatea care face obiectul Regulamentului local de urbanism are de regula, urmatoarele zone si subzone functionale.

C – ZONA CENTRALA

L – ZONA PENTRU LOCUINTE CU SUBZONELE:

L 1 – LOCUINTE JOASE – P, P + 1

L 2 – LOCUINTE INALTE P + 1+M ;P+2

LE – EXCLUSIV REZIDENTIALA

LD – PREDOMINANTA REZIDENTIALA

ZIS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

SUBZONE a. – constructii administrative

i.-	-,,-	invatamant
s. -	-,,-	sanatate
ct. -	-,,-	cultura
as. -	-,,-	asistenta sociala
cu. -	-,,-	cult
f. -	-,,-	financiar bancare
sp. -	-,,-	sportive
t. -	-,,-	turism
c. -	-,,-	comerciale
ps.-	-,,-	prestari servicii
m. -	-,,-	cu valoare istorica

ZID – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE; DEPOZITARE SI  
TRANSPORT

ZA – ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SILVICULTURA

ZV – ZONA VERDE

Subzone : p – parcuri si paduri amenajate

cs – complex sportiv

pp - perdele de protectie

ZGC – Zone pentru gospodariile comunale

ZTE - Zona pentru echipare tehnica edilitara

ZCR – Zona pentru cai de Comunicatii Rutiere Pietonale

ZAG – Terenuri agricole rezervate altor functiuni cu interdictii temporare de constructii (etapa de peste 10 ani).

# IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

## 7. CONTINUTUL RLUSCB

### C – 7.1. ZONA CENTRALA GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate.

- Institutiile publice si serviciile de interes general
- Spatiile amenajate de maxima importanta
- La localitatile resedinta de comuna zona

centrala va antura centrul civic – spatiu ce prin definitie concentreaza functiuni reprezentative ale administratiei publice locale. Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a localitatii si este delimitata prin PUGSCB.

7.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt urmatoarele :

Nucleul central care este teritoriul concretizat prin cea mai mare concentrare a calitatilor definite.

Teritoriul marginal zonei centrale este concretizat prin predominanta locuintelor. Acest teritoriu de limita permite extinderea nucleului central si formarea unor alte nuclee a functiunii centrale.

7.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale

7.1.2.1. In nucleul central IS; LD 2Ş CP.

7.1.2.2. In marginea zonei centrale LD 1, IS

7.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale: LE2, TE, CV, V.

7.1.3. Functiunile interzise in zona centrala LE1, ID, GC, CF,  
A, AG.

### UTILIZARE FUNCTIONALA

7.1.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor din zona Centrala.

7.1.4.1. Locuinte in proportie de pana la 76% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri

7.1.4.2. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de pana la 100% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri.

7.1.4.3. Constructii aferente lucrarilor edilitare cu conditia incadrarii corecte in spatiul urban.

7.1.4.4. Scuaruri, complexe sportive.

7.1.4.5. Parcaje, garaje individuale si colective cu conditia integrarii corecte in spatiul urban

7.1.4.6. Spatii de circulatie, pietre civice folosite publice pariale pe terenuri private.

7.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in Centrul civic si in zonele cu valori de patrimoniu cultural (zona protejata cu valoare istorica, zona de protectie a monumentelor izolate, zone cu memorie urbana, sit istoric natural sau construit) pentru care se vor intocmi documentatii de urbanism PUZ/PUD.

7.1.6. Interdictii temporare de construire :

In zona Centrului Civic pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent. In zonele cu valori de patrimoniu definit conform 7.1.5., pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent.

In zonele unde se propun strazi noi, pe terenuri aflate in proprietate privata pana la declararea zonelor de interes public.

## CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1.14. Ampasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin PUD unde se cere, in rest conform profilelor de drum stabilite prin PUG – DJ 711 si DJ 720 A-9m; DC- 7; 5,5 m, DL – 4,0 m minim din axul drumului, in situatia ca Primaria nu intocmeste un PUZ.

7.1.15. **Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele** in parte va fi stabilita **prin PUZ unde se vor preciza laturile parcelelor pe care este posibila realizarea peretilor orbi (calcane) si laturile parcelelor fata de care cladirile trebuie sa aiba obligatoriu fatade.**

7.1.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte este obligatoriu. In functie de categoria drumului si situatia juridica a parcelei, accesul carosabil se va face direct din strada, sau indirect, prin alta parcela cu servitute instituita. Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu cu o latime minima de 3 m si h liber de 3,5 m.

7.1.17. Accesul pitonal pe fiecare parcela in parte se va face direct din spatiul de circulatie pietonala.

7.1.18. Racordarea tuturor cladirilor la retelele edilitare existente este obligatorie. Unde nu este posibil utilitatile se rezolva in sistem individual.

7.1.22. Inaltimea constructiilor este stabilita prin PUGSCC, minim P + 1 si pana la P + 2 + mansarda.

7.1.23. Aspectul exterior al constructiilor va fi stabilit prin PUD in zonele cu valori de patrimoniu precum si acolo unde **conceptia urbanistica a PUZ-ului Centrului Civic o impune.**

7.1.24. **Procentul de ocupare al terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi urmatorul :**

Pentru terenurile cu destinatie LD 2 – maxim 40%

Pentru terenurile cu destinatie LD1 – maxim 30%

**Pentru terenurile cu IS - maxim 50%**

7.1.25. Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.



CLCB va stimula realizarea de constructii pentru parcare/gararea autovehiculelor exclusiv pe parcelele aferente prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie, trotuare) pentru parcare.

7.1.26. Spatiile verzi se vor amenaja si intretine conform urmatoarei structuri ierarhizate:

- Scuarul central al localitatii
- Plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor principale.
- plantatii pe fiecare parcela ocupata cu functiuni de interes colectiv in proportie de minim 10% din suprafata parcelei. Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu locuinte pe lot in proportie de 30% din spatiul liber al parcelei respectiv.

7.1.27. Imprejmuirile se vor preciza prin PUD care va stabili materialele si inaltimea acestora catre spatiile publice si semipublice.

Forma imprejmuirii catre aceste spatii va face obiectul PAC -ului (Proiectului pentru Autorizarea Construirii).

## ZL – 7.2. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P,P+1, P+2, P+2 + M

### GENERALITATI

7.2. Subzonele functionale sunt urmatoarele :

7.2.1. Cu cladiri joase L 1 (P; P + 1)

7.2.1.1. Exclusiv rezidentiale, LE1

7.2.1.2. Predominant rezidentiale LD1

7.2.2. Cu cladiri inalte L2 (P+1, P + 1,P + 2 + M)

7.2.2.1. Exclusiv rezidentiala LE2

7.2.2.2. Predominant rezidentiala LD2

RLUSCC, cuprinde prevederi pentru fiecare subzona functionala in parte, in ordinea inscrierii in acest articol.

LE1 – 7.2.1.1. – SUBZONA LOCUINTELOR EXCLUSIV REZIDENTIALE JOASE (7 M)

GENERALITATI

7.2.1.1.1. Tipurile de subzone functionale

7.2.1.1.1.1. – UTR – sat Baleni Romani

7.2.1.1.1.2. – UTR – sat Baleni Sarbi

7.2.1.1.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip agrozootehnic pe fiecare parcela in parte.

7.2.1.1.3. Functiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzona : L 2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante) A, V. GC, TE, CR, CP.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.2.1.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise prin alin. 7.2.1.1.3).

a) Activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte;

- Locuire a carei pondere este de minim 75% SD a fiecarei cladiri in parte.

- Ocupatii de tip rural: agricultura, pomicultura, legumicultura, horticultura, cresterea vitelor, a animalelor de casa, a pasarilor.

b) Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare

parcela cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maxim 25% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCB.

Activitatile compatibile cu locuirea sunt :

- Parcarea sau gararea de maxim 5 autoturisme pe parcele
- Depozitare produse fara nocivitati
- Comert cu amanuntul
- Exercitarea activitatilor profesionale libere;
- Alte servicii

b) Parcelele din subzona LE1 sunt construibile daca caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii :

- Lungimile aliniamentului in cazul parcelelor la care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei – minim 8,00 m
- In cazul in care accesul carosabil in partea din spate a parcelei se face printr-o parcela vecina prin servitute de trecere – minim 6,00 m.
- Adancimea parcelei – minim 50 m
- Suprafata parcelei – minim 500 m.

Regulile referitoare la parcelele de colt sau la cele cu doua aliniamente la doua strazi paralele sunt urmatoarele :

In cazul parcelelor de colt (cu 2 aliniamente ) una din laturile dinspre strada va fi considerata aliniament, iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala, dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.

In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, una dintre laturile dinspre o strada va fi considerata aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita de fund a parcelei dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.

7.2.1.1.5. Utilizari permise cu conditii :

a) Pe parcelele situate in zona cu valori de patrimoniu cultural construit, utilizarile sunt permise in conditiile art.7.1.7. din acest regulament sau a art.9 din RGU.

b) Pe parcelele situate in zone incluse in teritoriul intravilan in urma aprobarii PUGSCC utilizarile sunt permise numai in conditiile intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, care sa reglementeze modul de construire.

c) Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare a drumurilor nationale si judetene, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, care sa reglementeze modul de construire.

7.2.1.1.6. Interdictiile temporare de construire se introduc pana la aprobarea unui PUZ in urmatoarele situatii :

a) Pe toate parcelele aflate in situatiile cuprinse la alin.7.2.1.1.5 din prezentul regulament

b) Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale : IS, I, V, GC, TE, TAG.



- c) Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele functionale descrise in alineatul precedent.
- d) Pe parcelele unde urmeaza fie a se realiza artere de circulatie auto sau pietonale noi, fie a se largi arterele de circulatie existente.
- e) Pe parcelele din subzona LE1 ale caror caracteristici geometrice, nu se incadreaza in cel putin una dintre conditiile de la alineatul 7.2.1.1.5.c.
- f) Pe parcelele care sunt destinate functiunilor complementare admise prevazute la art.7.2.1.1.3.
- j) Pe parcelele care au o limita comuna cu alte zone functionale decat cele prevazute la art. 7.2.1.1.3.

## CONDITII CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

### 7.2.1.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit, dormitor, camera de zi, vor fi orientate spre strada si/sau spre fundul parcelei, pentru ca in aceeași locuinta sa existe un numar minim de incaperi cu functiuni de locuit, care sa fie orientate defavorabil.

7.2.1.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (D.J. 711) se va face in conformitate cu alin.7.2.1.1.5.c.

7.2.1.1.14 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/aliniamentul parcelei se va face pe baza PUD/PUZ aprobat in conformitate cu articolul 7.2.1.1.5.c sau la o distanta de minim 9 m, 5,5 m 4,0 m din axul drumului in functie de profilul drumului public stabilit prin PUG (I-II-III).

### 7.2.1.1.15 Amplasarea in interiorul parcelei.

a) Pe fiecare parcela din aceasta subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri principale – pe baza unui PUD de parcelare, in ambele cazuri utilizările cladirilor trebuie se se conformeze prevederilor art. 7.2.1.1.4. Cladirile principale sunt cele care adapostesc locuinte si se amplaseaza in partea dinspre strada a parcelei.

b) Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele in functie de regimul de constructie :

- Cladire izolata notata I.Z.

- Cladire cuplata pe o limita a parcelei(cu calcan) notata CL
- Cladire cu front inchis spre strada,cuplata pe doua limite laterale a parcelei (cu doua calcane) notate FC.

Cladire de tip vagon cu calcan pe limita nordica a parcelei notata CV.

c) Dimensiunile minime ale fiecărei cladiri de pe parcela sunt urmatoarele :

IZ – Suprafata construita (Sc) – 64,00 mp

Lungimea spre strada 8,00 m

CL – Suprafata construita (Sc) 48,00 mp

Lungimea spre strada 6,00 m

FC – Suprafata construita (Sc) 54,00 m

Lungimea spre strada 9,00 m

CV – Suprafata construita (Sc) 48,00 mp

Lungimea spre strada 5,00 m

d) – Raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela

(lungimea spre strada/lungimea spre fundul parcelei) trebuie sa fie de minim 0,6

e– Distantele intre cladirile de pe parcela trebuie sa fie :

De minim 6,00 m intre fatadele paralele ale cladirilor cu ferestre ale incaperilor cu functie de locuit si minim 3,00 m intre fatada cladirii de locuit si calcanul vecinului.

Distanta intre fatadele cladirilor, cu ferestre ale icaperilor anexe ale locuintei de minimum 4,00 m (minim 2/3 din inaltimea maxima admisa in zona).

f) - Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela trebuie sa se conforme urmatoarelor reguli:

- Intre doua fronturi de cladiri opuse pe aceeasi strada – minim 10,00 m
- Intre fatada cladirii de locuit si limita din spate a parcelei minim 5,00 m.
- Intre fatada cladirii de locuit si limita laterala a parcelei – 3,00 m

g) In cazul cladirilor cu regim de constructie CL, FC, CV,

lungimea fiecarui calcan poate fi cuprinsa intre 6,00 m si  $\frac{1}{2}$  din lungimea limitei laterale pe care aceasta se construiesc.

h). Pe fiecare parcela se pot construi anexe gospodaresti destinate ocupatiilor de tip rural (magazii, grajduri, cotete, remize, patule, s.a.)

Distantele dintre anexe si cladirile principale trebuie sa fie conforme cu urmatoarele prevederi:

- cel putin 5 m fata de deschiderile incaperilor de locuit (sufragerii, dormitoare).
- Cel putin 10 m fata de deschiderile incaperilor de locuit, pentru depozitele de reziduri de orice fel (platforme gunoi grajd, fose vidanjabile si nevidanjabile).

#### 7.2.1.1.16 Accesele carosabile pe fiecare parcela.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara, in conditiile urmatoare :

a) Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil pe parcela se va asigura in portiunea aliniamentului.

b) Accesul autovehiculelor indirect din spatiul carosabil pe parcela

se va asigura prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine. Traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ, iar servitutea va fi inscrisa in cartile funciare ale imobilelor respective.

c) Accesele autovehiculelor pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula alaturate limitei de vecinatate a celor doua parcele.

d) Accesul autovehiculelor din spatiul carosabil pe parcela in oricare dintre situatiile de la punctele a si b, trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice sa aiba o lungime minima.

e) In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcele se va face din artera carosabila care are conditii de trafic si geometric cele mai favorabile.

f) Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel

amplasate si alcatuite incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii/cladirilor de locuit in cazul in care aceasta curte are o suprafata de minimum 40,00 mp.

-la garajele si parcajele construite, respectiv amenajate, pe suprafata parcelei, dimensiunile fiecarui spatiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor pe suprafata parcelelor sunt: 3,00 m latime; 3,50 inaltime.

g) In cazul in care functiunile de pe parcela sau situatia urbanistica a acesteia reclama existenta a doua sau mai multe accese, pentru autovehicule, din spatiul carosabil pe parcela, aprobarea se va elibera pe baza de PUZ.

7.2.1.1.17 Fiecare parcela au asigurate conditii pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor, in urmatoarele conditii :

a)Accesul pietonal direct se va asigura prin aliniamentul parcelei.

b)Accesul pietonal indirect se va face in conditiile alin.7.2.1.1.16.

7.2.1.1.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face numai prin racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

7.2.1.1.19. In cazul in care, fie retelele tehnico – edilitare au capacitate mica si nu pot asigura serviciul public pentru toate constructiile existente si pentru cele solicitate la autorizare, fie ca retelele tehnico – edilitare nu exista, CLCB poate adopta prin hotarare una dintre urmatoarele masuri :

a) Interzicerea constructiilor noi pana la extinderea, reabilitarea retelelor de alimentare cu energie electrica, respectiv pana la realizarea retelelor de alimentare cu apa si de canalizare.

b)Intocmirea si aprobarea prin grija CLCB,a unor documentatii de urbanism PUZ/PUD care sa prevada realizarea in viitor a retelelor tehnico-edilitare, stabilind in situatii justificate si servitutea de nonedificandi pentru portiunile din terenurile private unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare in cazurile in care este imposibila rezolvarea acestora in domeniul public.

c)In situatia in care nu se adopta nici una din aceste solutii, atunci cand persoanele interesate vor solicita, CLCB va analiza si aproba PUZ-urile prin care investitiile in domeniul retelelor tehnice edilitare vor fi realizate de cei interesati, urmand ca dupa punerea in functiune, aceste retele sa treaca in proprietatea CLCB.

d) In situatia in care in zone fara retele apa, canal – apar solicitari individuale pentru constructii noi, acestea se vor autoriza cu conditia rezolvarii utilitatilor in regim individual(fose vidanjabile, puturi de medie sau mare adancime).

7.2.1.1.20 Toate retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, sunt in proprietatea publica.

7.2.1.1.21 Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii :

a) Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise(conform art. 7.2.1.1.3) dimensionarea se va face conform actelor normative in vigoare pentru functiunea respectiva.

b) Pentru parcelele destinate locuintelor Dimensiunile minime vor fi cele stabilite prin alin.7.2.1.1.4 c.

7.2.1.1.22 Inaltimea maxima a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 6,00 m masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului /servitute de limitare a inaltimii „nou altius tellendi” articolul 622 – cod civil).

7.2.1.1.23 PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii, pot sa prevada cu justificarile necesare conditii pentru aspectul exterior al constructiilor, care cu elementele sale definitorii apartin spatiilor publice.

- 1.Conformarea constructiei
- 2.Materiale de constructii pentru invelitori si finisaje exterioare
- 3.Culorile ansamblului si al detaliilor
- 4.Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor

7.2.1.1.24. Densitatea construirii pe fiecare parcela vor fi precizate prin C.U., emise de CLCB in conformitate cu PUZ-ul si regulamentul aferent aprobat sau in lipsa acestuia se vor preciza indicii de control din PUG.

a) La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete :

- Suprafata terenului - ST
- Suprafata construita a cladirii - SC
- Suprafata desfasurata a cladirii - SD

b) Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici

- Procentul de ocupare a terenului  $POT = (SC/ST) \times 100$
- Coeficientul de utilizare a terenului  $CUT = SD/ST$
- Numarul de niveluri intregi ale cladirii

$$Niv = SD/SC = (CUT/POT) \times 100$$

c. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele :

$$POT = 20\% \quad CUT = 0,40 \quad NIV = 2$$

d. CLCB are posibilitatea sa hotarasca in baza unor documentatii corespunzatoare (PUD) majorarea valorilor indicilor de densitate mentionate in aliniatul c in urmatoarele situatii:

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una este neconstruibila inainte de comasare.
- Realizarea in cladirea de locuit a unei locuinte independente suplimentare, fata de necesitatile investitorilor.
- Realizarea in cladire a unei functionari compatibile locuirii admise conform art.7.2.1.1.4.b
- In cazul in care prin C.U. s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita – volumetric deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor, servituti legate de vecinatatea altor functiuni.
- Cazurile de majorare de la aliniamentul d pot conduce prin cumulare la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor).

$$POT = 30\% \quad CUT = 0,60 \quad NIV = 2$$

7.2.1.1.25. Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea in conditiile urmatoare :

- a) Maximul de parcaje si garaje permis pe o parcela este de 5 autorvehicule. In cazul in care necesarul de parcare/garare depaseste 5 locuri/parcela se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

b) Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare functiune in parte, dupa cum urmeaza :

- Pentru locuinte minim 1 loc parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit;
- Pentru celelalte functiuni compatibile in conformitate cu actele normative in vigoare.
- Pentru fiecare functiuni in parte (HG 525/96).

#### 7.2.1.1.26. Spatii plantate

a) Pe parcelele din subzona nu este obligatorie realizarea spatiilor plantate cu rol de agrement.

b) CU poate stabili asigurarea unor plantatii pe portiunea dintre aliniamentul parcelei si cladirea principala sau catre incintele semipublice (definite la art.7.2.1.1.3).

7.2.1.1.27. Realizarea imprejmirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor de rezistenta acolo unde este cazul.

Ca urmare a PUG cu regulament aferent, CLCB poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri cu referire la :

- Inaltimea minima/maxima a imprejmirii pe oricare din limitele parcelei.
- Conformatia geometrica a imprejmirii catre spatiile publice sau incintele semipublice (definite la art. 7.2.1.1.3), inaltimea, latimea, traseu in plan.
- Materiale care trebuie folosite,structura de rezistenta,culoarea,transparenta/opacitatea imprejmirii.

7.2.1.1.218. Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri,anexe ale cladirii/cladirilor principale cu respectarea articolului 7.2.1.1.16 f dupa cum urmeaza :

- a) Cladirile anexa destinate ocupatiilor de tip rural conform articolului 7.2.1.1.15/h.
- b) Suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de maximu 15% din ST.
- c) Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m cu



exceptia situatiei in care trebuie mascat un calcan, in care situatie inaltimea la cornisa a anexei poate fi egala cu inaltimea la cornisa a constructiei cu calcan.

7.2.1.1.29. In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a cladirii cu indici de densitate mai mici decat cel prevazuti in PUG ca indici minimali – POT 10%, CUT – 0,15 in urmatoarele conditii :

a) Cladirea care se construiesc sa fie durabila si sa aiba  $S_c$  minim 48,00 mp.

b) PAC sa contina piese care sa demonstreze ca solutiile tehnice

adoptate permit realizarea constructiei finale in concordanta cu prevederile RLUSCC.

c) Sa existe obligatia respectarii termenelor de definitivare a dimensiunilor constructiilor, stabilite de CLCB – prin AC.

d) In toate etapele constructiei functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4 a,b.

7.2.1.1.30 In cazul exproprierei pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela CLCC va actiona in conformitate cu Legea 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmator :

a). In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere; in cazul in care parcela diminuata prin expropriere devine neconstruibila din cauza dimensiunilor, se va expropria intreaga parcela.

b). In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de utilitate publica conform Legii, poate primi prin hotarare a CLCB urmatoarele compensatii urbanistice.

- Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC adica la calculul indicilor de densitate se va lua cu baza ST initiala.

- Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei si al compatibilitatilor functionale, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.



## LD1-7.2.1.2.-SUBZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALE

JOASE (7 m)

### GENERALITATI

7.2.1.2.1. – tipurile de subzone functionale

a – subzona locuintelor principale (locuintele la drum)

b – subzona locuintelor secundare(activitatea complementara la drum)

7.2.1.2.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip rural(agricol-zootehnic) pe fiecare parcela in parte cu posibilitatea ca activitatea complementara admisa sa aiba o pondere mai mare decat locuirea pe parcela sau in constructii.

7.2.1.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele :

a) Pe parcelele distincte din subzona

L2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante) A,V,TE,CR,

b) Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural :

TSc, Iss,IS ct, I Sas, I.Sc, I Sps,ID ateliere si prestari servicii nepoluante cu maxim 5 salariati, TE.

7.2.1.2.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte in subzona (cu exceptia functiunilor – complementare admise – prin articolul 7.2.1.2.3. b).

a) Activitatile preponderente pe fiecare parcela in parte :

- Locuirea a carei pondere este de minim 50% din SD a fiecarei cladiri in parte.

- Ocupatii de tip rural,in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4 a.

b) Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela in parte ; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCB. Activitatile compatibile cu locuirea sunt cele de la articolul 7.2.1.2.3. b.

c) Parcelele din subzona LD1 sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la art.7.2.1.1.4. c.

7.2.1.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la articolul 7.2.1.1.5.

7.2.1.2.6. Interdictiile temporare de construire conform 7.2.1.1.6.

## CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.2.1.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Orientarea incaperilor cu functiuni de locuire este cea de la articolul 7.2.1.1.8.

7.2.1.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (DJ 711) se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.9.

7.2.1.2.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/aliniamentul – parcelei, se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.14.

7.2.1.1.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei – parcele se va face dupa cum urmeaza :

a) O singura cladire principala sau mai multe cladiri principale pe o singura parcela se vor amplasa in partea dinspre strada a parcelei. Cladirile principale sunt cele care adapostesc locuinta.

b) Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela conform articolelor 7.2.1.1. 15 b.

c) Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri principale de pe parcela conform art. 7.2.1.1.15 c.

d) Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15 d.

e) Distantele dintre cladirile de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15 e.

f) Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela conform articolelor 7.2.1.1.15 f.

g) In cazul cladirilor cu regim de constructie CL, FC, CV lungimea fiecarei calcan conform articolului 7.2.1.1. 15 g.

h) Distantele dintre anexe sau dintre Anexe si cladirile principale conform articolelor 7.2.1.1. 15 h.

7.2.1.2.16. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.16.

7.2.1.2.17. Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.17.

7.2.12.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face numai prin racodarea la retele tehnico-edilitare existente.

7.2.12.19. Realizarea retelelor tehnico-edilitare

In vederea asigurarii posibilitatilor de realizare in viitor a retelelor tehnico-edilitare CLCC va proceda in conformitate cu articolul 7.2.1.1.19.

7.2.1.2.21, Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte conditiile de la art.7.2.1.1.21.

7.2.1.2.22 Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe toate parcelele din intraga subzona LD1, este de 6,00 m. Inaltimea constructiilor se va masura in conformitate cu articolul 7.2.1.1.22.

7.2.1.2.23. Aspectul exterior al constructiilor poate fi reglementat in conditiile prevazute de articolul 7.2.1.1.23.

7.2.1.2.24. Densitatea construirii pe fiecare parcela din subzona se stabileste dupa cum urmeaza :

a) Idem articolul 7.2.1.1.24 a.

b) Idem articolul 7.2.1.1.24 b

c) Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii

pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele :

$$POT = 25\% \quad CUT = 0,50 \quad NIV = 2$$

d) Majorarea valorilor indicilor de densitate stabileste prin alin.c. se poate face in situatiile prevazute la articolul 7.2.1.1. 24 d.

e) Cazurile de majorare de la art. d pot conduce la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor).

$$POT = 30\% \quad CUT = 0,60 \quad NIV = 2$$

7.2.1.1.25. Parcajele si garajele de pe fiecare parcela vor fi asigurate si construite in conformitate cu prevederile articolului 7.2.1.1.25.

7.2.1.2.26. Spatiile plantate se vor amenaja pe fiecare parcela in conformitate cu articolul 7.2.1.1.26 b.

7.2.1.2.27. Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.27.

7.2.1.2.28. Realizarea cladirilor anexa pe parcele se face in conformitate cu articolul 7.2.11.28.

7.2.1.2.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcele se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.29. cu exceptia aliniatului d , unde articolul 7.2.1.1.4 a,b se inlocuieste cu art. 7.2.1.24 a,b.

7.2.1.1.30. In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela se va actiona in conmmformitate cu articolul 7.2.1.1.30.

## LE2 si LD2 – 7.2.2.-SUBZONELE LOCUINTE EXCLUSIV SI PREDOMINANT REZIDENTIALE INALTE ( 10 m).

Pentru subzonele rezidentiale cu cladiri inalte se aplica reglementarile enuntate pentru subzonele cu cladiri joase exclusiv rezidentiale si respectiv dominant rezidentiale cu urmatoarele amendamente :

7.2.1.1.4/c-in loc de „adincimea parcelei-minim 50m”-adincimea parcelei – minim 30 m.

- in loc de „suprafata parcelei-minim 500 m”-suprafata parcelei-  
minim 300 mp

7.2.1.1.15/c – nu se admit constructii in regim CV

7.2.1.1.15/e-in loc de „minim 3 m# - minim 5 m.

7.2.1.1.22 – in loc de „6 m” – 10 m

7.2.1.1.24/c – in loc de POT=20% CUT =0,40 NIV=2”-POT=30% CUT=0,75% NIV = 2,5.

7.2.1.1.24/e-in loc de „POT=30% CUT=0,60 NIV=2”- POT=33% CUT=1,00 NIV = 3.

7.2.1.2.24/c – in loc de „POT=25% CUT=0,50 NIV=2”-POT=35% CUT=1,05 NIV= 3

7.2.1.2.24/e – in loc de „POT=30% CUT=0,50 NIV=2” – POT=38% CUT=1,14 NIV = 3

## IS-7.3. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES

### GENERAL

#### GENERALITATI

7.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :

7.3.1.1.-Constructii administrative (I s a)

7.3.1.2,- - ,, - de invatamant (I s I)

7.3.1.3.- - ,, - 5 de sanatate (I s s)

7.3.1.4. - - ,, - de cultura (I.s ct)

7.3.1.5. - - ,, - de asistenta sociala (I.s as)

7.3.1.6. - - ,, - de cult (I s cu)

7.3.1.7. - - ,, - financiar bancare (I.s.f)

7.3.1.8. - - ,, - sportive (I s sp)

7.3.1.9. - - ,, - turism (I s t)

7.3.1.10. - - ,, - comerciale (Isc)

7.3.1.11. - - ,, - pentru prestari servicii (I.s.ps)

7.3.1.12. – Constructii cu valoare istorica (Ism)

7.3.2. Functiunea dominanta a zonei este fie o functiune separata dintre cele la art.7.3.1. fie combinatia a mai multor functiuni de la acelasi articol pe aceeasi parcela. Zona functionala I.S. este cea care determina in cea mai mare masura caracterul zonei C conform articolelor 7.1.1.- 7.1.27.

7.3.3. Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela sunt LD1,2.

#### UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.3.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele:

7.3.4.1. Utilizarile enumerate la art.7.3.1. care pot ocupa fie in totalitate o parcela sau o cladire, fie sunt combinate pe aceeasi parcela sau in aceeasi cladire; in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.4.2. Locuire in proportie de mai putin de 50% din SD in fiecare cladire in parte, in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.5. Utilizari permise cu conditii idem art. 7.1.6.

#### CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CLADIRILOR



7.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale este adecvata in unele dintre cladirile din subzonele functionale : Isi, Iss, Isas,Iscu,Issp, Ist” in cazul existentei in cladiri a functiunilor de locuire,orientarea va fi aceea precizata in articolele nr.8 din capitolele respective.

7.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice:in conformitate cu normativele drumurilor publice si cu regulile specifice fiecarei subzone in parte.

7.3.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele va fi stabilita prin PUZ.

7.3.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele-conform art.7.2.15 si a regulilor specifice fiecarei subzone functionale in parte.

7.3.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de capacitate de pe parcela.

7.3.17. Accesul pietonal in interiorul fiecarei parcele trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de capacitate de pe percela.

7.3.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare idem 7.2.18.

7.3.21. Divizarea parcelelor existente trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a se amplasa

7.3.22. Inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ corelate cu necesitatea functiunilor respective si contextul urbanistic.

7.2.23. Aspectul exterior al constructiilor: idem art. 7.1.23.

7.3.24. Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora se va stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urbanistic si de aspecte estetic – compositionale, POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justificarea in cadrul PUZ.

7.3.25. Spatiile de parcare/garare a autoturismelor vor fi asigurate in principal pe parcela respectiva.

7.3.26. Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea unor spatii plantate adecvat functiunii respective (cu rol de protectie, igiena, decoratie agrement), conform Anexei 6 din HG 525 si de art.7.2.2.2.26 b.

7.3.27. Imprejmuirile fiecarei parcele – idem art. 7.2.27 – 7.2.2.2.27.

7.3.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcela se va face in conformitate cu art. 7.2.2.2.29.

7.3.30, Exproprierea pentru cauza de utilitate publica : idem art. 7.2.2.2.30.

#### I.D. 7.4. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT GENERALITATI

7.4.1. Tipurile de subzone functionale:

7.4.1.1. Subzona industrială cu „caracter rezidual si izolat” rezultata din inglobarea unei activitati industriale in cadrul localitatii ca urmare a dezvoltarii istorice a asezarii.

7.4.1.2. Subzonele industriale compactate, organizate pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate la limita intravilanului ce face obiectul unei echipari edilitare in perspectiva.

7.4.2. Functiunea dominanta a zonelor

7.4.2.1. Subzona unitatilor de extractie si depozitare a produselor petroliere.

7.4.2.2. Subzona unei industrii de prelucrare a produselor agricole.

7.4.2.3. Subzona unei industrii a materialelor de constructii

7.4.3. In toate subzonele industriale sunt admise urmatoarele functiuni complementare :

ISa, IScu, ISf, ISsp, ISc, ISpa, A,P.GC, TE, CR

7.4.3.bis. In subzonele de la art.7.4.1.2. sunt interzise urmatoarele functiuni:

a) L cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permananta.

b) Institutii si servicii publice de interes general, Isi, Iss, Ist, Isas,

cu exceptia cabinetelor medicale, de protectia muncii, cantinelor, cluburilor, spatiilor de invatamant profesional de specialitate amenajate in folosinta exclusiva a unitatilor industriale.

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 7.4.4. Utilizari permise :

- a) Utilizari permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala ID sunt ID si Ipsps, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu.
- b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor ID si Ipsps

existente in zona functionala ID este permisa si se face in urma Acordului de Mediu.

- c) Schimbarile parametrilor urbanistici existenti sunt posibile numai pe baza de PUZ aprobat.

#### 7.4.5. Utilizari permise au conditii

Aprobarea PUZ este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zona de protectie pentru :

- Monumente, ansambluri si situri istorice
- Drumuri publice teritoriale
- Cursuri de ape
- Constructii si amenajari care prezinta risc tehnologic

#### 7.4.6. Interdictii temporare de construire

7.4.6.1. Toate subzonele functionale stabilite conform 7.4.1.2. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ care stabilesc:

- Parametrii urbanistici din subzona functionala
- Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului.
- Amplasarea si forma generala a constructiilor
- Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

7.4.6.2. In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, CLCB va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, dupa cum urmeaza :

-In cazul subzonelor de la articolul 7.4.1.1. teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este teritoriul din parcela ID impreuna cu parcelele invecinate(chiar daca parcelele invecinate fac parte din alte zone functionale).

- In cazul subzonelor de la articolul 7.4.12
- teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit din toate parcelele juridice componente, impreuna cu parcelele invecinate cu acestea(chiar daca fac parte din alte zone functionale).



## CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

### 7.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare pe baza S.I.M.(studiu de impact asupra mediului) se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie :

- Incetarea activitatii poluante
- Executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor

Lucrarilor de protectie urbanistica inclusiv perdele plantate, pozitionate si dimensionate astfel incat sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

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

7.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice de importanta teritoriala (DJ-uri) se face in conformitate cu art.7.4.5. si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor in raport cu folosinta cladirilor.

7.4.9.2. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice (DJ 711 – DJ 720 A) sau a strazilor obisnuite cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor mentionate (Consiliul Judetean, Consiliul local).

7.4.9.3. Pentru a nu se incomoda circulatia curenta a drumurilor publice si pentru a nu prejudicia constructia drumului, este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum si constructiilor care deriva din acestea;

- a) Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinate de folosinte industriale.
- b) Amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculelor banale sau speciale.
- c) Amenajari necesare accesului in incintele industriale al pietonilor.
- d) Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatiilor industriale, indiferent de tipul de proprietate.

7.4.9.4. Constructiile industriale se vor amplasa la asemenea distanta fata de drumurile publice (DJ –uri) sau fata de strazi incat sa satisfaca conditiile din aliniamentele precedente. Amplasarea constructiilor industriale din anexa II de la Legea 137/1995 se va face in urma SIM, pe baza PUZ.

7.4.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate.

7.4.11.2. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata aflata in proprietatea societatilor comerciale se face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism. Servitutile de trecere a cailor ferate prin incintele societatilor comaerciale se vor inscrie in cartile funciare ale imobilelor respective.

7.4.14. Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza de PUZ/PUD aprobat D.U. vor tine cont de urmatoarele conditii specifice :

- a) Necesitatile functionale ale drumurilor de importanta teritoriala (DJ 711) si ale celorlalte artere de circulatie conform art. 7.4.9.
- b) Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare (STAS 4032/2; 1244/1).
- c) Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi, cu cladirile de pe parcelele vecine.
- d) Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc (L 137/95, L 98/94; L 10/95, L 126/95, HG 486/93 ORDONANTA 125/90, ORDIN M.S. 98/94).
- e) Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese, s.a. conform alin.7.4.9.3. pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

7.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatilor proprii se face astfel incat sa asigure urmatoarele conditii :

- a) Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative 126/95, HG 486/93, ORDIN M.S. 981/94, ORDIN MLPAT 381/94.
- b) Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, impunerea unor servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara.
- c) Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare conform alin.7.4.93.

d)Asigurarea coerenta a fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru urmatoarele categorii de circulatii: pietonale, carosabile pentru autoturisme si autospeciale, cale ferata uzinala.

e)Pe parcele industriale situate in zona functionala I este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei, cu exceptia situatiilor stabilite prin PUZ/PUD aprobate.

#### 7.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela

7.4.16.1. Pentru accesul autovehiculelor pe parcela industrială (autoturisme, autovehicule pentru transport greu, autovehicule speciale sau agabaritice) se vor realiza :

- Spatii de stationare si manevra a autovehiculelor
- Spatii de inregistrare si control

Toate aceste spatii se vor realiza in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata in cauza.

7.4.16.2. Fiecare parcela industrială trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesar activitatilor, care se desfasoara pe acesta, dupa cum urmeaza :

a)Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se dca direct din spatiul carosabil.

b)Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela industrială.

c)Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

d)In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ va stabili artera, arterele de circulatie, din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.4.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la alin. 7.4.16.1. se realizeaza de catre beneficiarul activitatii industriale prin lăirea spatiului public de circulatie carosabila CLCB va hotari in baza PUZ prin care se stabileste amenajarea respectiva, daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din acesta in scopul întregirii spatiului public si al amenajării pietonale de interes public.

7.4.16.4. Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela industrială se face, in conformitate cu prevederile PUZ aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita pentru detalierea organizării traficului auto in zona accesului.

7.4.17 Fiecare parcela industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal, după cum urmează :

a) Accesul persoanelor pe parcela industrială se poate compune din următoarele elemente realizate, în afara spațiului public, în incinta propriu-zisă.

- Spații de preluare a fluxurilor maxime, intrare – ieșire la ora de vârf.
- Spații de înregistrare
- Spații de pază și control.

b) Accesul persoanelor pe parcela trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va poziționa în conformitate cu PUZ aprobat. Accesele pietonale vor fi diferențiate și dimensionate în funcție de :

- Fluxul maxim la ora de vârf.
- Natura activității persoanelor care acced în incintă.

c) Accesul persoanelor în incintă se poate face:

- Alăturat sau separat de accesul carosabil.
- Separat de accesul de cale ferată
- Spațiile de înregistrare se vor realiza separat
- Spațiile de pază și protocol pot fi comune

d) Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă industrială.

e) Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală destinată accesului în incintele industriale (treceri de nivel, tuneluri, balustrade de protecție) se stabilesc și se realizează de CLCB care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale într-un procent direct proporțional cu numărul de navetisti din total personal.

f) Rezolvarea tehnică a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ aprobat și cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție Dambovită pentru detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului.

7.4.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, a funcțiunilor, se va face astfel :

a) În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică de racordare.

b) Retelele tehnico-edilitare de orice natura situate in spatiul public din intravilan vor fi realizate subteran.

c) Este interzisa prejudicierea unor consumatori autorizati prin racordarea unor consumatori noi.

7.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

Retelele noi, extinderi sau redimensionari se vor face pe baza unui PUZ/PUD aprobat care va furniza elementele de tema pentru proiectul de fezabilitate.

Toate retelele realizate in acest mod sunt in proprietatea publica a comunei BALENI, chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori.

7.4.21. Parcelarea

7.4.2.1.1. Crearea de parcele industriale noi se poate face prin :

- a) Ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUGCB
- b) Impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii regimului de proprietate.

7.4.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face pe baza de PUZ aprobate.

7.4.22. Inaltimea constructiilor.

7.4.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor industriale se va stabili prin PUZ in care se va consemna inaltimea in metri de la nivelul terenurilor la cornisa.

7.4.22.2. Inaltimea normata a cladirilor industriale va respecta intervalurile de inaltime corespunzatoare cladirilor cu functiunea de locuit.

7.4.22.3. In intreaga zona I se vor respecta normele de semnalizare a inaltimii constructiilor prin amplasarea luminilor de baleiaj.

7.4.24. In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.4.8. – 7.4.17 si de incadrare in prevederile normative a HG 525/96. Se aplica indicii din CADRUL CONTINUT DOCUMENTATII DE SISTEMATIZARE redusi cu 10%.

7.9.25. Parcaje

7.4.25.1. Pentru fiecare parcela industrială este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare, gararea și staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității industriale respective, adică :

- Autovehicule proprietatea firmei
- Autovehicule care participa la aprovizionarea și desfacerea

productiei intreprinderilor

- Autovehiculele ale angajatilor, care isi desfasoara activitatea pe parcela industrială.

7.4.25.2. Dimensionarea parcelelor, garajelor se stabilesc in conformitate cu P 132 – 93.

7.4.26. Pe fiecare parcela situata in zona functionala I este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minim 20% din suprafata parcelei, in care este inclusa si suprafata plantata de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

7.4.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei , trebuie sa respecte exigentele Codului Civil. Spre domeniul public , imprejmuirile vor fi transparente de maxim 1,80 m inaltime.

7.4.30. In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica CLCC va actiona in conformitate cu legea 33/1994.

Daca prin aceasta exproprierea se depaseste indicele de ocupare stabilit conform art. 7.4.24, CLCC va intocmi un contract de superficie prin care se va permite parcare masinilor intreprinderii intr-un parcaj public din vecinatatea intreprinderii.

## 7.5. ZONA DE UNITATI AGRICOLE

### GENERALITATI

7.5.1. Subzone functionale

7.5.1.1. Unitati de productie agricola

7.5.1.2. Unitati de depozitare produse agricole

7.5.2. Functiunea dominanta a zonei

7.5.2.1. In subzona 7.5.1.1. functiunile dominante pot fi separate sau combinate cuprinzand:

a) Ferme de animale

b) Statiuni de mecanizare

7.5.3. Nu sunt permise functiuni complementare cu exceptia unor birouri; grupuri sociale, locuinte de serviciu.

7.5.4. Utilizari permise- cele care rezulta din functiunea dominanta.

7.5.5 Toate subzonele A existente sunt cu interdictie temporara de construire pana la :

7.5.5.1. Elaborarea SIM si obtinere A.M. (pentru functiunile cuprinse pe lista MAPPM)



7.5.5.2.Elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent pentru masurile care trebuie luate in urma SIM,a schimbarilor de regim de proprietate si a schimbarilor de tehnologie.

7.5.9.Amplasarea fata de drumurile publice idem art.7.4.9.

7.5.14.Amplasamentul fata de aliniamentul parcelei – idem 7.4.14.

7.5.15.Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei – idem art.7.4.15.

7.5.16. Accese carosabile

7.5.16.1. Accesese carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.4.16.

7.4.17.Accesele pitonale pe parcela se vor face in conformitate cu art.7.4.17.

7.5.18.Racordarea la retelele edilitare se va face in conformitate cu STAS 8281;8591/1, 1481; 9570/1, PE 132; N.P. 3915.

7.5.19.Construirea de unitati in subzonele A se poate face atunci cand exista posibilitatea de racordare la retea de energie electrica.

a)Construirea in zonele unde nu exista posibilitati de racordare la retea de alimentare cu apa si de canalizare se poate face numai in conditiile stabilite de AM.

b)Depozitarea gunoaielor si a resturilor organice pe fiecare parcela trebuie facuta in conformitate cu HG 101/07; ORDINUL M.S. 536/97.

c)Se interzice scurgerea in spatiul public sau in retelele publice a lichidelor de provenienta animala sau a apelor murdare rezultate de la intretinerea animalelor sau de la anumite activitati agricole.

7.5.20.Divizarea parcelelor existente idem 7.4.20.

7.5.22.Inaltimea constructiilor idem 7.4.21.

7.5.24.Procentul de ocupare al terenurilor

Se pot aplica indicii din cadrul continut al documentatiilor de sistematizare(procent de ocupare pe ramuri)reduși cu 10% pentru a se incadra in prevederile normative ale HG 525/96.

7.5.25.Parcaje – idem 7.4.25.

7.5.26.Spatii verzi pe parcela idem 7.4.26.

7.5.27.Imprejmuirea parcelelor – idem 7.4.27.

7.5.30.In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela in vederea realizarii unor retele tehnico-edilitare CLCB va actiona in conformitate cu Legea nr.33/1994.



Daca aceste retele au o zona de protectie CLCB va fi obligat sa achizitioneze intreaga suprafata, inclusiv de protectie, pe care o va planta dandu-i caracterul de zona verde sau perdea de protectie.

#### IV. 7.6. ZONA VERDE

##### 7.6.1. Tipurile de subzone functionale

7.6.1.1.p.-Subzone – parcuri

7.6.1.2.cs – Subzone complexe si baze sportive

7.6.1.3.pp-Perdele de protectie

##### 7.6.2. Functiunea dominanta a zonei

7.6.2.1. Pentru subzona 7.6.1.1. predominante sunt activitatile de relaxare in conditii de mediu adecvate.

7.6.2.2.Pentru subzona 7.6.1.2. primeaza activitatile sportive in spatiul organizat ca spatiu verde.

7.6.2.3.Pentru subzona 7.6.1.3. sunt predominante functiile de protectie si separare intre zone si subzone deloc sau foarte putin compatibile.

##### 7.6.3. Functiunile complementare admise ale zonei

7.6.3.1. Functiunile complementare admise ale zonei sunt, dupa tipul de subzona:

7.6.3.1.1.- I, CT, GC, CRP

7.6.1.2. – C, CT, SP, PS, Gc, CRP

7.6.3.1.3. – IS, GC, TE, CRP

##### 7.6.4. Utilizari permise

a. Pentru fiecare tip de subzona sunt permise :

- activitatile de baza ale acesteia
- activitatile functiunilor complementare care sustin si protejeaza functiunea principala.
- Activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

b)Spatii plantate prevazute in PUGSCB sunt minimale si obligatorii.

c)Gestionarea activitatii de productie si intretinere a spatiilor plantate apartinand domeniului public va fi asigurata de Primarie.

#### 7.6.5. Utilizari permise cu conditii

Aprobarea PUZ/PUD este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protectie:

- monumente, ansambluri si situri istorice
- drumuri publice
- cursuri de apa, lacuri
- constructii si amenajari care prezinta un risc tehnologic

#### 7.6.6. Interdictii temporare de construire, pana la aprobarea PUZ

7.6.6.1. Pentru toate tipurile de subzone functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza PUZ aprobat.

7.6.6.2. PUZ aferent va stabili pentru fiecare tip de subzona functionala :

-conditii urbanistice specifice amplasamentelor respectiv, derivate din nevoia functionala precum si conditionarile impuse de spatiul urban inconjurator.

-tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, recomandarile necesare pentru conservarea si revitalizarea celor existente.

-sursele de obtinere a diferitelor tipuri de plantatii.

-lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi.

-recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola ca implicatie a prevederilor din PUZ.

7.6.14. Amplasarea fata de aliniament a spatiilor plantate se stabileste prin PUZ aferente subzonelor functionale de la alin.7.6.1. tinzand sa se realizeze concomitent:

- un specific al fiecarui spatiu de amplasare
- o unitate cu spatiu inconjurator

7.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii si constructii se face tinand seama de :

-tipul de plantatie ce se amplaseaza si stadiul de dezvoltare al acestuia;

-relatia plantatie – circulatie auto(pietonala)

-relatia plantatii – constructii

-specificul functional al parcelei plantate

7.6.15.1. Lucrari de plantare, intretinere a spatiilor verzi se vor realiza in intervalul optim specific fiecarui tip de plantatie cu respectarea tehnologiei de executie.

7.6.16. Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale se dimensioneaza astfel incat sa asigure exclusiv :

- deservirea activitatilor de pe parcela
- activitati de executie – intretinere
- activitati de interventie

Pe aceste parcele este permis numai accesul autovehiculelor care asigura activitatile sus numite.

7.6.16.1. Pentru activitatile complementare admise se realizeaza de regula o separare din punct de vedere al acceselor si intre teritoriul acestora si restul spatiului plantat.

7.6.17. Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei proiectandu-se astfel incat sa nu permita accesul necontrolat al autovehiculelor. Se pot proiecta si alei pietonale cu gabarite de minim 3 m care sa poate fi folosite ocazional pentru circulatia vehiculelor de intretinere sau de interventie.

7.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care bilantul fiecarui tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

7.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi

Nu se pot realiza noi spatii plantate fara respectarea concomitenta a urmatoarelor conditii :

- echiparea tehnico-edilitara a spatiilor plantate existente.
- Echiparea tehnico-edilitara a noului amplasament
- Este interzisa realizarea de retele tehnico-edilitare care

prejudiciaza consumurile autorizate ale unor utilizatori existenti.

7.6.20. Retelele tehnico-edilitare sunt in proprietatea publica a comunei BALENI daca sunt realizate pentru deservirea unor spatii urbane de utilitate publica.

7.6.21. Parcelare

Pot fi realizate divizari ale suprafetelor parcelelor plantate numai in masura in care nu se afecteaza in nici un fel calitatea functionala a spatiului respectiv.

In toate situatiile, divizarea va avea la baza motivatii temeinice stabilite si acceptare prin PUZ aprobat.

7.6.22. Inaltimea constructiilor amplasate in zonele V, se stabilesc prin PUZ si se diferentiaza dupa tipul subzonelor functionale astfel :

Pentru subzona 7.6.11 se vor putea realiza constructii cu inaltimea care sa nu depaseasca de regula inaltimea vegetatiei din vecinatate.

Pentru subzona 7.6.12 plantatiile se vor subordona constructiilor agrmentand spatiile libere si participand la crearea unui microclimat favorabil unor activitati sportive.

7.6.24. Prin PUZ/PUD se va stabili un procent de ocupare a terenurilor pentru fiecare parcela care sa faca si corelarea cu scopul functional al tipului de subzona din care face parte aceasta;

7.6.25. Spatiile necesare pentru parcare se vor stabili prin PUZ care va trebui sa tina cont de :

- amplasarea acceselor principale pe parcela
- amplasarea obiectivelor construite si necesarul de parcaje al acestora.

6.6.26. Calitatea spatiilor plantate este elementul principal in activitatea de gestionare a spatiilor verzi. Ea se asigura pentru cele din administrarea CLCB prin

-realizarea unor zone de productie dendro-floricola corect conceputa si dimensionata.

-organizarea corecta a activitatii de intretinere atat din punct de vedere al dimensionarii acesteia cat si a realizarii lucrarilor specifice in termen de oportunitate.

-asigurarea domeniilor cu specialisti cu deosebire la nivel de executie, si realizarea pentru acestia a unor conditii corecte de lucru, din punct de vedere al dotarii si echiparii.

7.6.26.1. Spatiile plantate organizate de administrarea CLCB se amplaseaza ca efect de mediu, cu cele difuze „din zonele L si IS. Pentru realizuarea unui nivel calitativ sporit in aceste zone se va adopta un program de promovare de actiuni specifice. Acest program va stabili :

-tipurile de plantatii existente in diferitele zone functionale si gradul de perenitate al acestora.

-solutii de principiu pentru plantarea fiecărei zone.

-necesarul, de material dendro-floricol pe soiuri si surse de procurare

-necesarul de echipare tehnico-edilitara

-etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor

-posibilitati de implicare a administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica, etc).

7.6.26.2. Realizarea unei interconditionari a spatiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul administrativ trebuie sa aiba la baza un studiu de specialitate.

7.6.26.3. Asigurarea bazelor de productie „pepiniere,sere,se trateaza la capitolul GC<sup>d</sup> – zona de gospodarie comunală.

7.6.27. Imprejmuirile spatiilor plantate se realizeaza in conditiile stabilite de PUZ pentru fiecare parcela urbana in parte.

## G.C. 7:7 ZONE DE GOSPODARIE COMUNALA

7.7.1. Tipurile de subzone functionale sunt :

7.7.1.1. Subzone a gropilor de gunoi

7.7.1.2. Subzone de sere si pepiniere

7.7.1.3. Subzone de cimitire comunale

7.7.2. Functionarea dominanta a subzonei functionale :

7.7.2.1. In subzona gropilor de gunoi functiunea dominanta este colectare si depozitare controlata a deseurilor menajere.

7.7.2.2. In subzona de sere si pepiniere functiunea dominanta este productia dendro-floricola

7.7.2.3. In subzona de cimitire, functiunea dominanta este inhumarea decedatilor.

7.7.3. In subzonele functionale ale gospodariei comunale sunt admise urmatoarele functiuni complementare :

a) In subzona 7.7.21 sunt permise activitatile de recuperare a materialelor refolosibile.

b) In subzona 7.7.22 sunt permise activitati de productie flori taiate, flori la ghiveci si legume, toate pentru valorificarea prin desfacere pentru populatie.

c) In subzona 7.7.23 sunt permise activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta.

7.7.4. a) Utilizarile permise pentru parcelele situate in zona functionala sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate, pentru care s-a eliberat A.M.

b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se face in urma obtinerii ACORDULUI DE MEDIU SI A AUTORIZATIEI DE MEDIU pe baza Studiului de impact asupra Mediului.

7.7.5. Utilizari permise cu conditii :

Aprobarea PUZ este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform Legii.

7.7.6. Interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ.

7.7.6.1. Toate subzonele functionale din zona GC se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ care stabileste reglementari de organizare si construire conform aliniat 7.4.6.

7.7.6.2. Pe parcelele din subzona 7.7.1.2. , lucrarile de amenajare si construire se vor face in continuare dupa regulamentul cimitirului, iar in cazul modificarilor prin PUZ a conditiilor de construire, administratia cimitirelor va elabora un nou regulament.

7.7.6.3. In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, CLCB va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ de regula dupa cum urmeaza :

Una sau mai multe parcele adiacente din zona functionala GC impreuna cu parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale.

7.7.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (D.J.711) se face in conformitate cu art. 7.4.5. si cu respectarea regulamentelor stabilite pentru constructiile industriale, la art. 7.4.9.1.- 7.4.9.4. in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice si in raport cu folosinta cladirilor si a amenajarilor din zona GC.

7.7.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face pe baza PUZ. DUSUSNUMITE vor tine seama de cerintele specifice cu respectarea reglementarilor stabilite si in cazul activitatilor industriale la aliniatul 7.4.14.

7.7.15. Amplasarea in interiorul parcelelor, al constructiilor necesare activitatii (cladiri, retele, instalatii), se face cu respectarea reglementarilor stabilite pentru activitati industriale la art. 7.4.15 a-e.

7.7.16. Accesul autovehiculelor pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile pentru zona I art. 7.4.16.1 – 7.4.16.4.

7.7.17. Accesul pietonal pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile pentru zona I art. 7.4.17.

7.7.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și alimentarea cu combustibil pentru activitățile din zona GC se realizează conform reglementărilor pentru zona I art. 7.4.18.

7.7.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

7.7.20.1. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform Art. 77.19 sunt în proprietatea publică a comunei BALENI chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din afara sistemului CLCC.

7.7.21. Parcelarea

7.7.21.1. Crearea de parcele noi în zona GC se poate face ca urmare a :

- a) Ocupării teritoriilor cu destinație GC prevăzute în PUGSCB.
- b) Impartirii incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

7.7.22. În toate subzonele funcționale, înălțimea maximă a construcțiilor este de 10.00 indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

7.7.24. În zone funcționale GC, procentul de ocupare al terenurilor este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform 7.7.9. – 7.7.17 precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

7.7.25. Asigurarea spațiilor de parcare/garare pentru autovehiculele din zona funcțională CG se face după cum urmează :

- a) Pentru subzona funcțională 7.7.1.1. în conformitate cu art. 7.4.25.
- b) Pentru subzona funcțională 7.7.1.2.
- c) Pentru autovehicule proprii subzone funcționale conform 7.4.25.
- d) Pentru autovehicule ocazionale destinate ceremoniilor CLCB are obligația de a asigura amenajarea parcelelor publice dimensionate conform actelor normative și amplasate în apropierea accesului pietonal în incintă.

7.7.26. Spații plantate

7.7.26.1. Pe fiecare parcelă situată în subzona 7.7.1.1. spațiile plantate sunt cu rol de protecție.

7.7.26.2. Pe fiecare parcelă situată în subzona funcțională 7.7.1.2. spațiile plantate sunt de regulă:

- Cu rol de producție,



- Cu rol decorativ, de agrementare a spatiului parcelei, putand avea si rol partial productiv.
- Cu rol de protectie fata de parcelele invecinate sau de realizarea microclimatului necesar, pot avea si rol partial productiv.

7.7.26.3. Obținerea necesarului de producție dendro-floricola este factorul primordial în asigurarea materială a realizării de spații plantate corespunzătoare calitativ și cantitativ. Acest aspect determină obligativitatea înscrierii problematicii respective în programul de spații verzi de la capitolul V aliniat 7.6.6.3.

7.7.26.3. Pe parcelele 7.7.1.3. spațiile plantate cu un rol funcțional rezultă din specificul activității precum și un rol decorativ.

7.7.27. Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei, trebuie să răspundă exigentelor Codului Civil. Rezolvarile sunt prevăzute în PUZ. Din motive tehnologice, estetice, simbolice, CLCB poate impune condiții suplimentare pentru împrejmuiri conform art. 7.2.1.1.27.

7.7.28. Activitățile de tip GC trebuie să aibă în vedere și alte categorii de echipamente gazduite în construcții sau în aer liber.

- Mobilier urban
- Echipamente urbane din spațiile publice
- WC publice

## TE-.7.8. ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

7.8.1. Tipuri de subzone funcționale

7.8.1.1. Impartirea zonei funcționale TE în subzone funcționale este nerelevantă pentru stabilirea reglementărilor urbanistice (caracterul reglementărilor urbanistice este comun).

7.8.1.2. Reglementările prezentului capitol se referă la construcțiile și amenajările TE diferențiate în următoarele tipuri structurale, juridice, și funcționale după natura lor.

-Construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică amplasate în general pe parcele delimitate în afara spațiului public.

-Construcții lineare pentru transport și distribuție amplasate în general în spațiul public.

7.8.2. Funcțiunea dominantă a zonei TE cuprinde :

- a) Tratarea și furnizarea apei potabile.

- b) Evacuarea si epuizarea apelor uzate
- c) Producerea, transformarea, si furnizarea energiei electrice
- d) Distributia gazului metan
- e) Producerea si distribuirea incalzirii prin centrale termice.
- f) Reteaua de telefonie
- g) Reteaua de CATV

#### 7.8.4. Utilizari permise

- a) Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in subzona functionala TE sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate, pentru care s-au eliberat A.M.
- b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale in zona functionala este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si AM pe baza SIM.

#### 7.8.5. Utilizari permise cu conditii

Aprobarea PUZ este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform 7.4.5.

#### 7.8.6. Interdictii temporare de construire.

7.8.6.1. Tipurile structurale de constructii si amenajari de la aliniat 7.8.1.2. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire – art.7.4.6.1.

7.8.6.2. In functie de amploarea implicatiilor urbanistice CLCB va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala TE impreuna cu parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale.

7.8.6.3. Pentru tipurile structurale de constructii si amenajari de la art. 7.8.1.2.b, CLCB poate stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala TE.

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

7.8.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (D.J. 711) se face in conformitate cu art. 7.4.5.

7.8.9.2. Amplasarea constructiilor de la art. 7.8.1.2.b se poate face doar subteran in ampriza drumurilor publice fara a diminua capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora.

7.8.14. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala, a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform celor stabilite pentru zona I la art.7.4.14.

7.8.15. Amplasarea in interiorul parcelelor a constructiilor, din zona functionala TE inclusiv, a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I art. 7.4.15.

7.8.16. Accesul autovehiculelor

7.8.16.1. Pentru zona functionala 7.8.1.2. a ,accesul se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I art. 7.4.16.

7.8.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si racordarea unei rele de distributie la folosintele din alte zone functionale se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.18.

7.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se face pe baza de PUZ.

7.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.8.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform 7.8.19 sunt in proprietatea publica a comunei BALENI chiar daca investitia a fost suportata de utilizator din afara sistemului CLCB.

7.8.21. Parcelare

7.8.21.1. Crearea de parcele noi se poate face ca urmare a :

a) Ocuparii teritoriilor cu destinatia TE prevazute in PUGSCC

b) Impartirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbarilor partiale sau totale a regimului de proprietate fie a schimbarii modului de administrare.

7.8.22. Inaltimea constructiilor

7.8.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin PUZ conform reglementarilor pentru zona I de la art. 7.4.22.1., 7.4.22.2., 7.4.22.3.

7.8.22.2. Adincimea minima de pozare a conductelor este reglementata de normativele respectivelor conducte (ND/39 15, PE 132, STAS 9570, 8591/1, 8281).

7.8.24. In zona functionala TE procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.8.9. – 7.8.17.

7.8.25. Asigurarea spatiilor de parcare/garare pentru autovehiculele necesare activitatilor din zona functionala TE se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.25.

7.8.26. Pe fiecare parcela situata in zone functionale TE este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.26.

7.8.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele, se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.6.27.

7.8.30. In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela ocupata de alte functiuni, in vederea realizarii unor retele tehnico-edilitare, CLCB va actiona in conformitate cu Legea nr.33/1994 si cu prevederile RLUSCB (art.nr.30 din toate zonele si subzonele functionale).

## CC-7.9. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

### GENERALITATI

7.9.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

7.9.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructiile aferente(CR)

7.9.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt:-transporturi rutiere teritoriale si locale

7.9.3. Functiunile complementare admise in fiecare subzona sunt :

7.9.3.1. In subzona 7.9.1.1. nu sunt functiuni complementare admise.

### UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.9.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :

7.9.4.1. Subzona 7.9.1.1. – strazi, intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, statii de transport in comun.

7.9.5. Utilizarile permise cu conditii :

b – Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale

c – Protectia monumentelor istorice.

d– Protectia cursurilor de apa.

7.9.6. Interdictiile temporare de construire sunt fixate pentru zonele de extinderi a cailor de comunicatie sau de realizare a unor cai noi.

## CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.9.14. Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona se face spre interiorul parcelei, la aliniamentul parcelelor riverane.

7.9.15. Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei se face cu respectarea actelor normative: HG 51/92, HG 616/93, HG 981/94, ORDIN M.S. 536/97.

7.9.16. Accesele carosabile in subzona 7.9.1.2. se face in functie de P.U.Z. cu regulamente aferente

7.9.17. Accese pietonale

7.9.17.1. Amenajarea trotuarelor in subzona 7.9.1.1., se face conform normativelor in vigoare.

7.9.17.2. Accesul pietonilor in interiorul subzonei 7.9.1.2. se face numai in puncte controlate cu respectarea STAS 4032/2, 10144/1.

7.9.18. Racordarea la retelele edilitare – idem art. 7.4.18.

7.9.19. Realizarea de retele edilitare in subzonele CR – se face si in conformitate cap.T.E.

7.9.20. Subzonele CR – sunt realizate pe terenuri proprietate publica a statului sau a comunei, retelele edilitare sunt in proprietatea publica a comunei.

7.9.22. Inaltimea constructiilor este conform activitatilor, maximul acesteia stabilindu-se prin PUD/PUZ.

7.9.23. Aspectul exterior al constructiilor: CLCB va stabili cu mare rigurozitate conditii de aspect exterior al constructiilor pe baza unui PUZ specifice.

7.9.25. Parcajele necesare subzonei 7.9.1.2. se vor stabili dupa cum urmeaza :

7.9.25.1. Pentru activitatea proprie din subzona in conformitate cu P 132 STAS 4032/2

7.9.25.2. Pentru gari in conformitate cu P 132

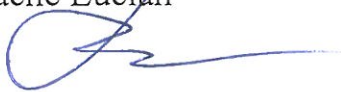
7.9.26. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si rol estetic.

7.9.27. Imprejmuirile se vor amenaja in toate cazurile cand sunt cerute de delimitarea proprietatilor si in special de securitatea activitatilor din subzona.

7.9.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea nr.33/94 si cu PUZ CU REGULAMENT AFERENT realizat special pentru acest scop.

Autor

Arhitect urbanist Enache Lucian



**NOTA** —In toate situatiile , referirile la prezentul regulament se vor face prin citarea articolelor folosite.

**-Completarea sau modificarea regulamentului se va putea face numai cu acordul autorului, respectandu-se procedurile legale.**

**Continutul stiintific al P.U.Z-ului si a Regulamentului aferent in conceptie si detalierile sale tehnice constituie proprietate intelectuala a autorului in conformitate cu legea 8/1996.**

**In conformitate cu art.10 din sus amintita lege autorul are dreptul de a pretinde respectarea integritatii operei, de a se opune oricarei modificari si de a retracta opera.**

**Autorul isi rezerva dreptul, ca in situatia incalcarii legii 8 / 1996, sa apeleze la justitie in baza articolelor 139,140,142.**