



**ROMANIA**  
**JUDETUL CALARASI**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI LEHLIU - GARA**

*Str. Pompieri, nr.3, judetul Calarasi*

*Tel 0242641124,0242641134/Fax. 0242641124, 0242641134, cod 915300, e-mail consiliullocal@yahoo.com*

**H O T A R A R E**

**privind aprobare PUZ « CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE PANOURI  
TERMOIZOLANTE» oras Lehliu – Gara, judetul Calarasi**

Consiliul Local al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi, intrunit in sedinta ordinara in ziua de 17.01.2022, ora 9,00;

**Avand in vedere :**

- referatul de aprobare nr. 502/14.01.2022 al Primarului orasului Lehliu – Gara;
- proiectul de hotarare initiat de primarul orasului Lehliu – Gara ;
- raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului inregistrat sub nr. 502/14.01.2021;
- cererea inregistrata sub nr. 501/14.01.2022, a SC BUCEGI INVEST SRL si SC GVV RENTAL BUSINESS SRL, in calitate de proprietar al terenului de suprafata de 110.000 mp, identificat cu numar cadastral 27222 si 27223;
- Hotararea Consiliului Local Lehliu – Gara nr. 54/2010, privind aprobarea Planului Urbanistic General al orasului Lehliu – Gara;
- Hotararea Consiliului Local Lehliu – Gara nr. 70/12.11.2020, privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului de Urbanism Gneral (PUG) si Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulemantului General de Urbanism, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 52/3003, privind transparenta decizională în administrația publică, republicata;
- proiect nr. 555/2021, elaborat de SC SPIRIT SRL ;
- aviz Plan urbanistic zonal nr. 4/14.01.2022 emis de Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism din cadrul Consiliul Judetean Calarasi;
- aviz de oportunitate nr. 09/20.12.2021, emis de Consiliul Judetean Calarasi;
- certificatul de urbanism nr. 264/08.11.2021, eliberat de de Consiliul Judetean Calarasi;
- procesul verbal de receptie nr. 1028/2021, eliberate de OCPI Calarasi;
- Decizia nr. 15712/28.12.2021, emisa de Agentia Pentru Protectia Mediului Calarasi;
- avizul conditionat nr. 100/05/02/02/01/03/B/CL/2616, din data de 16.12.2021, emis de Telekom Romania Communications SA
- aviz favorabil construire nr. 15276/07.12.2021, emis de SC ECOAQUA SA Calarasi;
- aviz de salubritate emis de SC IRIDEX GROUP SALUBRIZARE SRL, conditionat, nr. 8467/09.12.2021;
- aviz de amplasament nr. 10/10.12.2021 emis de MEGA CONSTRUCT SA;
- aviz de amplasament nr. 09211272/21.12.2021, emis de SC ENEL Distributie Dobrogea SA;
- adresa nr. 2235262/17.12.2021, a Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta “Barbu Stirbei” al judetului Calarasi, privind conditiile emiterii avizului de securitate la incendiu;
- adresa nr. 5870/10.12.2021 a Companiei Nationale de Administrare a Infrastructurii Rutiere
- Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanta;
- adresa nr. 172341/03.01.2022 a Instecktoratului de Politie Judetean Calarasi, Directia Rutiera ;
- adresa nr. 13935/13.12.2021 a Directiei de Sanatate Publica a Judetului Calarasi ;

- Studiu Geotehnic intocmit de SC GEOCAD PADUROIU SRL, coordonator SC PATRU CONSTRUCT SRL;

- intentie de elaborare plan urbanistic zonal si proces - verbal de afisare anunt public din data de 02.12.2021, inregistrate la Primaria orasului Lehliu Gara sub nr. 10859/02.12.2021 si raport consultare in etapa pregatitoare a PUZ nr. 11787/22.12.2021;

- consultare asupra propunerilor preliminare si proces verbal de afisare anunt public pentru etapa elaborarii propunerilor cu privire la documentatia de urbanism PUZ inregistrate la Primaria orasului Lehliu Gara sub nr. 11812/23.12.2021 si raport consultare in etapa elaborarii propunerilor PUZ nr. 250/07.01.2022;

- consultare si informare public elaborare PUZ si proces verbal de afisare anunt public pentru etapa finala inregistrate sub nr. 252/07.01.2022 si raport final nr. 494/14.01.2022;

- raportul si avizul favorabil al comisiei juridice si disciplina din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 9/17.01.2022;

- raportul si avizul favorabil dat de catre .comisia de agricultura, dezvoltare economico-sociala, buget-finante, urbanism si amenajarea teritoriului, protectia mediului si turism din cadrul Consiliului Local Lehliu-Gara, inregistrat sub nr. nr. 10/17.01.2022;

- raportul si avizul favorabil al comisiei de invatamant, sanatate si familie, activitati social – culturale, culte, munca si protectie sociala si protectie copii, tineret si sport din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. nr. 11/17.01.2022;

- prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b si alin. 4, lit. d, art. 133, alin. 2, lit. a, art. 136, art. 139, alin. 1, alin. 3 si alin. 5, lit. a si art. 155, lit. b, din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 196, alin. 1, lit. a, din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

### HOTARASTE:

**Articolul 1** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia – pentru documentatia « CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE PANOURI TERMOIZOLANTE », situat in oras Lehliu – Gara, judetul Calarasi, proiect nr. 555/2021 elaborat de SC Spirit SRL, in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan in suprafata totala de 110.000 mp, proprietate privata, situat pe teritoriul administrativ al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi, tarla 95, lot 1, lot 2, identificat cu numar cadastral 27222 si 27223, inscris in CF 27222 si 27223 a UAT Lehliu Gara, cu urmatoarii indicatori urbanistici:

POT – maxim : 70 % ;

CUT maxim : 1,2;

Regim de inaltime: P + 2E;

H maxim: – 15 m ;

- functiuni predominante – zona unitati industriale/depozitare.

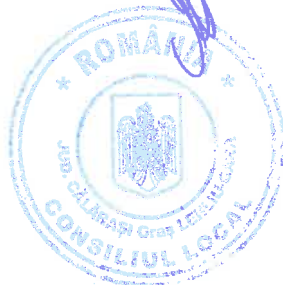
**Articolul 2** - Planul Urbanistic Zonal - pentru lucrarea « CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE PANOURI TERMOIZOLANTE », identificat in anexa nr. 1 si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, identificat in anexa nr. 2, fac parte integranta din prezenta hotarare. Durata de valabilitate a prezentei documentatii urbanistice este de 10 ani, respectiv pana la data de 16.01.2032.

**Articolul 3:** Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Lehliu Gara prin serviciile si compartimentele din cadrul aparatului de specialitate si de beneficiar.

**Articolul 4.** Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului – Judetul Calarasi, in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitatea actelor administrative, beneficiarului, Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul primariei si se va aduce la cunostinta publica prin grija Secretarului general al orasului Lehliu Gara.

**PRESEDINTE DE SEDINTA  
MORARU MARIAN – LAURENȚIU**

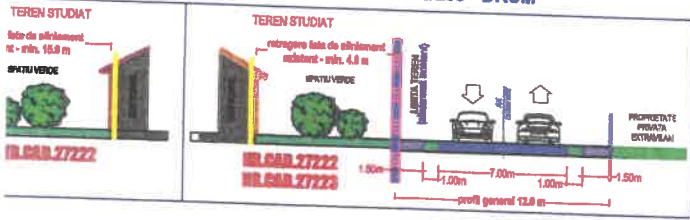
Nr. 4  
Adoptata la Lehliu Gara  
Astazi 17.01.2022



Nr. total consilieri 14  
d.c.prezenti 14  
voturi pentru 14

Contrasemneaza pentru legalitate  
Secretar General  
Serban Nadejdea

**PROFIL TRANSVERSAL - B-B  
SC. 1/200 - DRUM**



**INDICI TERRITORIALI P.U.Z.**

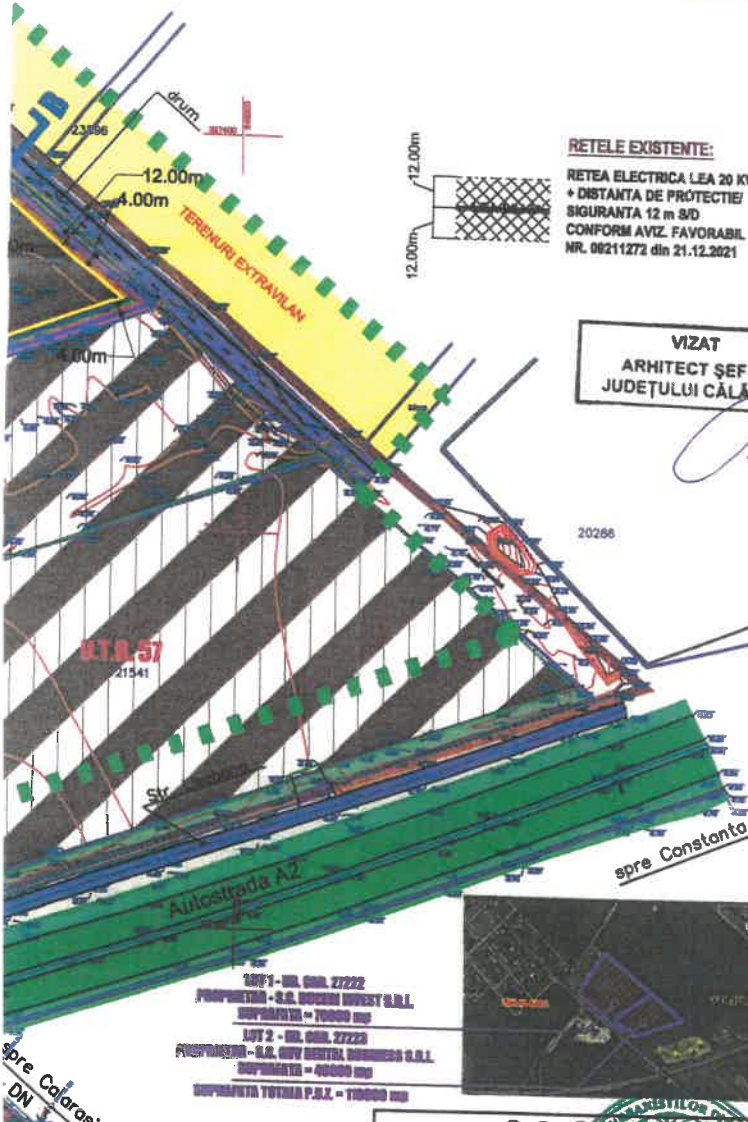
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (ID)	
P.O.T. max. admis = 70 %	C.U.T. max. admis = 1,2
REGIM DE INALTIME max. admis - P+2E H.max. admis = 15,00 m	

**BILANT TERRITORIAL P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (ID) CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	110000,00	100,00	00,00	00,00
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	00,00	00,00	98444,83	89,50
ZONA SPATII VERZI PROTECTE	00,00	00,00	9998,64	9,09
ZONA CIRCULATII DE INCINTA (PIETONALE SI CAROSABILE)	00,00	00,00	1556,53	1,41
<b>TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.</b>	<b>110000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>110000,00</b>	<b>100,00</b>

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE  
PANOURI TERMOIZOLANTE  
ORAS LEHLIU GARA, TABLA 09, LOT 1 si LOT 2,  
nr. cad. / C.F. 27222 si 27223, JUDEȚUL CALĂRAȘI**

**REGLEMENTARI URBANISTICE**



- LEGENDĂ:**
- LIMITE EXISTENTE:**
- LIMITA STUDIU P.U.Z.
  - LIMITE INTRAVILAN EXISTENT
  - LIMITE TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z. Suprafata totala = 110000 mp (70000 mp + 40000 mp)
  - ALINIAMENT EXISTENT / MENTINUT
  - LIMITE DE PROPRIETATE (CADASTRALE)
- INTERDICTII:**
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.
- LIMITE PROPUSE:**
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT - S-V (minimum 15,0 m fata de aliniament)
  - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT - N-E (minimum 4,0 m fata de aliniament)
  - RETRAGERE FATA LIMITE DE PROPRIETATE (minimum 4,0m fata de S-E si N-V)
- EDIFICABIL PROPUSE**
- ZONIFICARI EXISTENTE:**
- ZONA TERENURI AGRICOLE (ARABIL) SITUATE IN EXTRAVILAN
  - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
  - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA MIXTA - INSTITUTII PUBLICE, SERVICII + UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONIFICARI PROPUSE:**
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
  - ZONA SPATII VERZI PROTECTIE
- CIRCULATII EXISTENTE :**
- ZONA AUTOSTRADA A2
  - ZONA DRUM NATIONAL (D.N. 3)
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATII PROPUSE :**
- ZONA CIRCULATI DE INCINTA
- ACCES PROPUSE**



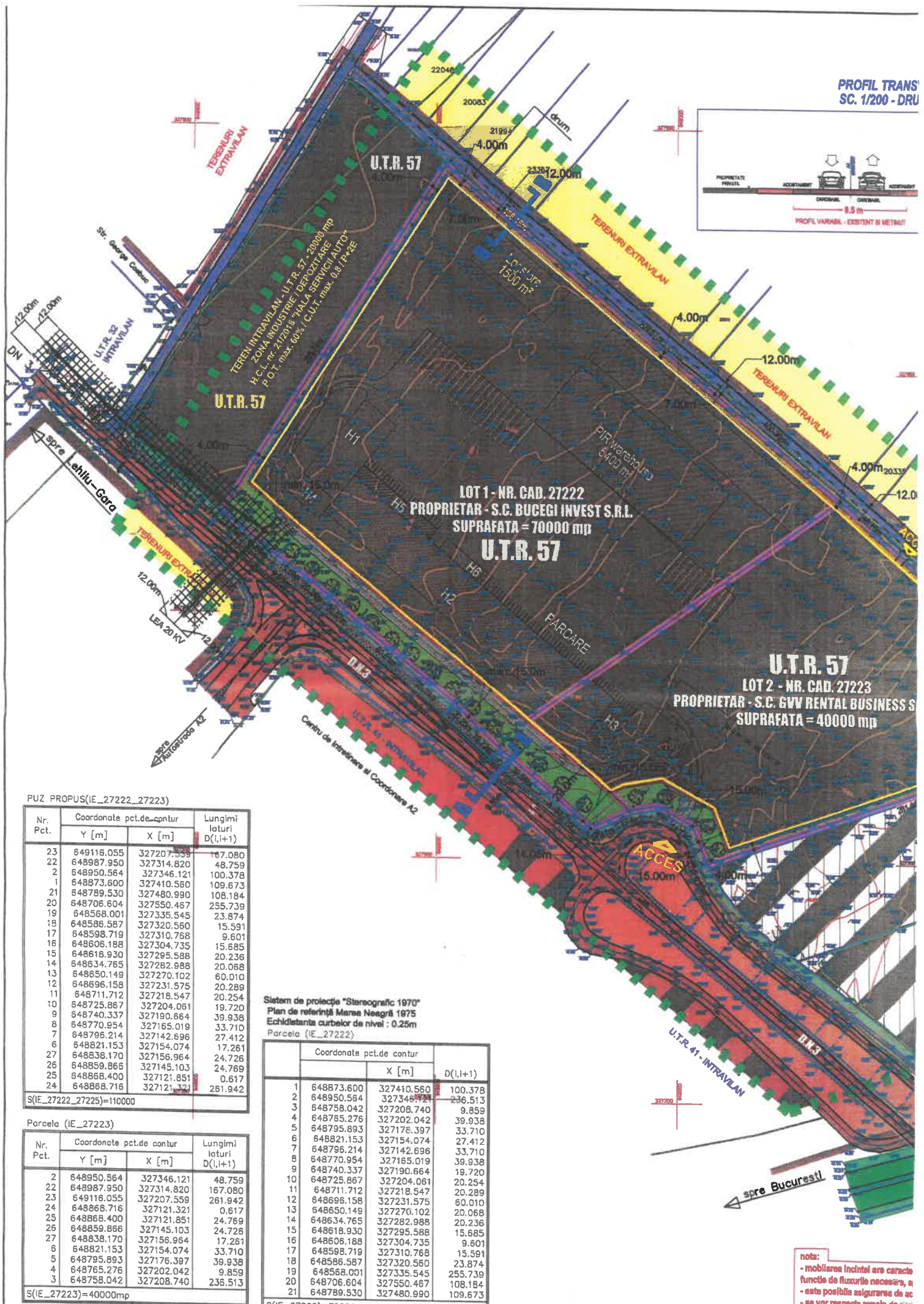
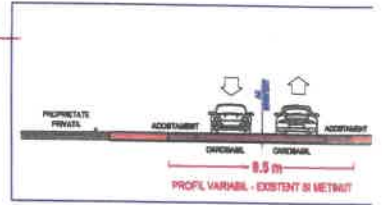
VIZAT  
ARHITECT ȘEF AL  
JUDEȚULUI CALĂRAȘI



In etapele urmatoare de proiectare, in  
te etc.  
si de exploatare, in functie de necesitati etc.  
si, avizate de amplasament etc.

PR. GENERAL: <b>S.C. SPIRIT S.R.L.</b> R.C. 151 / 1972004	Beneficiar: <b>S.C. BUCEGI INVEST S.R.L.</b> <b>S.C. GVV RENTAL BUSINESS S.R.L.</b>	PR. NR. <b>555/2021</b>
PR. DE SPECIAL: <b>B.I. MEITA VASILE</b>	Titu proiect: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE PANOURI TERMOIZOLANTE ORAS LEHLIU GARA, TABLA 09, LOT 1 si LOT 2, NR. CAD. / C.F. 27222 si 27223, JUDEȚUL CALĂRAȘI</b>	Faza <b>P.U.Z.</b>
Sef proiect: dr.arh. MEITA V.	22/06/2020 data	Pl. nr. <b>U04</b>
Intocmit: dr.arh. MEITA V.		
Desenat: th. NICOLAE M.	Titu plansa: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	

PROFIL TRANS  
SC. 1/200 - DRU



PUZ PROPUS(IE\_27222\_27223)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
23	649118.055	327207.559	167.080
22	648987.950	327314.820	48.759
2	648950.564	327346.121	100.378
1	648873.600	327410.560	109.673
21	648789.530	327480.990	108.184
20	648706.604	327550.467	255.739
19	648568.001	327335.545	23.874
18	648586.587	327320.560	15.591
17	648598.719	327310.768	9.601
16	648606.188	327304.735	15.685
15	648618.930	327295.588	20.236
14	648634.765	327282.988	20.068
13	648650.149	327270.102	60.010
12	648696.158	327231.575	20.289
11	648711.712	327218.547	20.254
10	648725.867	327204.061	19.720
9	648740.337	327190.664	39.938
8	648770.954	327165.019	33.710
7	648796.214	327142.696	27.412
6	648821.153	327154.074	17.261
27	648838.170	327156.964	24.726
26	648859.866	327145.103	24.769
25	648868.400	327121.851	0.617
24	648868.716	327121.321	261.942

S(IE\_27222\_27223)=110000

Parcela (IE\_27223)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
2	648950.564	327346.121	48.759
22	648987.950	327314.820	167.080
23	649118.055	327207.559	261.942
24	648868.716	327121.321	0.617
25	648868.400	327121.851	24.769
26	648859.866	327145.103	24.726
27	648838.170	327156.964	17.261
6	648821.153	327154.074	33.710
5	648795.893	327176.397	39.938
4	648765.276	327202.042	9.859
3	648758.042	327208.740	236.513

S(IE\_27223)=40000mp

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"  
Plan de referinta Mares Neagra 1975  
Echidstanta curbelor de nivel : 0.25m  
Parcela (IE\_27222)

	Coordonate pct.de contur		D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	648873.600	327410.560	100.378
2	648950.564	327346.121	236.513
3	648758.042	327208.740	9.859
4	648765.276	327202.042	39.938
5	648795.893	327176.397	33.710
6	648821.153	327154.074	27.412
7	648796.214	327142.696	33.710
8	648770.954	327165.019	39.938
9	648740.337	327190.664	19.720
10	648725.867	327204.061	20.254
11	648711.712	327218.547	20.289
12	648696.158	327231.575	60.010
13	648650.149	327270.102	20.068
14	648634.765	327282.988	20.236
15	648618.930	327295.588	15.685
16	648606.188	327304.735	9.601
17	648598.719	327310.768	15.591
18	648586.587	327320.560	23.874
19	648568.001	327335.545	255.739
20	648706.604	327550.467	108.184
21	648789.530	327480.990	109.673

S(IE\_27222)=70000

nota:  
- mobilierul incintei are caracte functie de fluxurile necesare, si  
- este posibila asigurarea de ac - se vor respecta zonele de pivo

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Prezentul regulament se asociază documentației grafice a Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din planul urbanistic zonal și se aprobă odată cu acesta.

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Lehliu-Gara, județul Calarasi.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor / amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

(1.1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone cuprinsă în intravilanul municipiului Lehliu-Gara, județul Calarasi.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(1.3) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### **1.2 BAZA LEGALA**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000. Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. - municipiului Lehliu-Gara, județul Calarasi cât și cu alte documentații de urbanism avizate/aprobate în cadrul U.T.R. sau în vecinătăți.

#### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementată;
- Respingerăa unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE NALE DE PRODUCTIE PANOURI TERMOIZOLANTE**

- Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate (instrainari, dezmembrari, comasari, reparcelari, alipiri etc.)

Suprafata totala pentru care a fost elaborata prezenta documentatie este de **110000 mp** (compusa din terenurile cu nr. cad. **27222** si **27223** – U.A.T. Lehliu-Gara, judetul Calarasi), asa cum sunt delimitate in partea desenata (plansa U04) prin tabelul de coordonate / planul topografic avizat O.C.P.I..

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta, pentru unitati si subunitati similare putandu-se formula acelasi prescriptii pentru intreaga zona reglementata.

Pentru intreg terenul reglementat au fost stabilite lucrari admise pentru realizare si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera si nu reglementeaza nici un fel de constructii sau zone situate in afara terenurilor aflate in proprietatea beneficiarilor delimitate strict din punct de vedere cadastral si reglementate prin aceasta documentatie (exceptie facand zona de trama stradala ce a fost corelata cu reglementarile P.U.G., fara a afecta si modifica terenurile proprietate privata din vecinatatea amplasamentului).

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenurile in suprafata totala de **110000 mp** (terenuri inscrise in Cartile funciare nr. **27222** si **27223**) situate in judetul Calarasi, pe teritoriul administrativ al municipiului Lehliu-Gara si se aplica teritoriului delimitat de urmatoarele elemente de reper:

Vecinatati:

- |            |                                                                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N-E</b> | - Domeniu public – drum de exploatare – intravilan (terenuri neconstruite) si vis-a-vis Proprietati private (terenuri extravilan – destinatie agricola – teren arabil)               |
| <b>N-V</b> | - Proprietate privata – TEREN INTRAVILAN - U.T.R. 57 - 20000 mp<br>ZONA INDUSTRIE / DEPOZITARE - H.C.L. nr. 21/2018 "HALA SERVICII AUTO"<br>P.O.T. max. 60% / C.U.T. max. 0.8 / P+2E |
| <b>S-E</b> | - Proprietate privata – TEREN INTRAVILAN - U.T.R. 57 – ZONA INDUSTRIE / DEPOZITARE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE                                                                      |
| <b>S-V</b> | - Domeniu public – DRUM NATIONAL 3                                                                                                                                                   |

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

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL SI CONSTRUIT**

**Art. 1.** Deseurile menajere se vor colecta la nivelul parcelei in pubele speciale acoperite (spatii special amenajate), dispuse pe o platforma din beton, conform normelor sanitare in vigoare. Acestea vor fi preluate de pe baza de contract de catre societati autorizate in domeniu. Este interzisa depozitarea intamplatoare / neorganizata a deseurilor menajere.

**Art. 2.** La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire, se va tine seama de prevederile legale aplicabile / legislatia in vigoare referitoare la sanatatea populatiei, a protectiei mediului etc.

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

**Art. 3.** Edificarea unor constructii sau obiective a caror destinatie este incompatibila functiunea propusa **ZONA UNITATI INDUSTRIE / DEPOZITARE** se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat si aprobat in conditiile Legii. Nu se admit pozitionari ale

obiectivelor propuse in afara zonei edificabile decat daca acest lucru este permis in situatii particulare.

**Art. 4.** Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Prin R.G.U. **aliniamentul** este definit ca linia de demarcatie intre terenurile circulatiilor publice si cele apartinand persoanelor private.

Prin **regim de aliniere** se intelege linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Toate constructiile se vor amplasa retras fata de aliniment dupa cum urmeaza:

- **SUD-VEST** - fata de aliniament existent – **minimum 15 m** fata de aliniament existent - limita de proprietate dinspre D.N. 3.
- **NORD-VEST** - fata de aliniament existent – **4,00 m** fata de aliniament existent  
(vezi plansa U04 – Reglementari urbanistice).

*Iesirile in consola, la nivelurile de deasupra parterului, in afara retragerii, pot fi autorizate cu conditia sa nu depaseasca 1,5 m fata de limita parterului.*

**Art. 5.** Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Retragerile fata de limitele de proprietate, in cazul de fata, vor fi de:

- **SUD-EST** - fata de limita existenta **4,00 m**;
  - **NORD-VEST** - fata de limita existenta **4,00 m**;
- (vezi plansa U04 – Reglementari urbanistice).

**Art. 6.** Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeași parcela – distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri dar nu mai putin de 3,0 m. Se admite o reducere a distantei de amplasare a constructiilor in situatii bine justificate (anexe, extinderi, cerinte tehnologice sau de asigurare a fluxurilor etc) cu respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri cat si a normelor / normativelor in vigoare referitoare la securitatea in incendiu / P.S.I. etc cat si asigurarea conditiilor minime de insorire.

**2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 7.** Trama stradala este stabilita si reglementata conform in concordanta cu trama stradala existenta si este corelata cu prevederile P.U.G. / R.L.U.

*Accesul auto in incinta se va realiza din breteaua de legatura cu D.N. 3, prin sistematizarea zonei de acces. In functie de optiuni se pot amenaja accese secundare in incinta din drumul de exploatare de din N-E.*

*Prin sistematizarea accesului sau a drumului din partea de nord-est (etapa de perspectiva) este asigurat accesul direct dintr-o circulatie publica atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.*

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

**Articolul 24** - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**Articolul 25** Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Anexa nr. 4, punctul 4.12.** Toate categoriile de constructii  
Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile Hotararii Nr. 525/1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

Se va respecta documentatia de specialitate anexata prezentului P.U.Z.

Documentatia de acces propriu-zis se va elabora in faza urmatoare de avizare/autorizare (D.T.A.C) si se vor obtine toate avizele de specialitate necesare.

Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

**Art. 8.** Orice spatiu accesibil publicului trebuie sa fie prevazut cu rampe de acces pentru persoanele cu dezabilitati, in corelare cu legislatia in vigoare.

**Art. 9.** Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate in interiorul loturilor, si vor fi dimensionate in conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (P132/93).

#### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Toate retelele tehnico – edilitare inclusiv cele destinate telecomunicatiilor se vor monta subteran, fara sa afecteze fatadele constructiilor ce se vor realiza.

**Art. 10.** Alimentarea cu apa - se va realiza un bransament la reseaua din zona in vederea asigurarii necesarului de apa pentru functionarea optima a obiectivelor. In situatia in care nu se poate asigura necesarul de apa din reseaua de distributie a apei se vor adopta solutii locale (gospodarie de apa – put forat) complet echipate si functionale, cu respectarea legislatiei in vigoare.

**Art. 11.** Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare menajera propusa a fi extinsa sau in situatia provizorie, in care nu este posibila realizarea retelei de canalizare menajera in faza proxima, fiecare obiectiv va fi prevazut cu un bazin vidanjabil ecologic si etans (proiectat, dimensionat, montat / realizat conform normelor in vigoare).

**Art. 12.** Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii, individuale alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos, dupa caz si necesitati.

**Art. 13.** Constructiile se vor racorda la reseaua electrica existenta in zona conform proiectului tehnic, avizat/autorizat de detinatorul de retea, care se va elabora de un proiectant autorizat la fazele urmatoare ale investitiei, bransamentele electrice vor fi realizate ingropat, iar contoarele pentru masurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilitatile vor fi amplasate in cadrul imprejmuirilor, fara a afecta domeniul public, in firide special proiectate in acest scop.

Se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizul emis de catre detinatorul retelelor din zona. Daca situatia o impune, se va solicita asistenta



tehnica de specialitate din partea detinatorul retelei pe parcursul realizarii lucrarilor propuse, in vederea asigurarii bransamentului sau a protejarii retelelor □i respectarii zonelor de protectie.

**Art. 14.** Se va incheia un contract de preluare a deseurilor menajere in concordanta cu legislatia in vigoare.

**Art. 15.** Apele pluviale vor fi dirijate, prin sistematizarea verticala, spre spatiile verzi din incinta, fara a afecta vecinatatile. In exteriorul parcelei, apele pluviale vor fi colectate in rigolele adiacente circulatiilor carosabile si preluate de sistemul de canalizare pluviala.

**Art. 16.** Constructiile propuse ulterior documentatiei, vor fi racordate la utilitatile edilitare existente in zona, in functie de specificul si necesarul de consum al acestora.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

#### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

**Art. 17.** In situatia unei divizari a parcelei, loturile construibile trebuie sa aiba pe cat posibil forma rectangulara, cu unghiuri drepte la colturi si adancime mai mare decat deschiderea la strada.

**Art. 18.** Sunt admise operatiuni de alipire a loturilor ce fac obictul documentatiei P.U.Z. In situatia unor alipiri sau dezmembrari, prevederile P.U.Z. se vor aplica unitar pentru fiecare lot rezultat.

#### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 19.** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, dotarilor pentru echiparea tehnico-edilitara si parcajelor va fi plantat cu gazon si cu cate doi arbori la fiecare 100 mp. In interiorul parcelelor, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

**Art. 20.** Rezolvarea imprejmuirilor va respecta regulile:

- In cazul cladirilor retrase de la aliniament imprejmuirea se va realiza garduri cu partea inferioara plina (opaca) cu inaltimea de 0,60 m iar cea superioara realizata din panouri transparente (elemente metalice, lemn etc) cu inaltimea de 1,60 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu). H. max. imprejmuire = 2,20 m
- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate cu o inaltime maxima de 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor si vor integral opace (fara a permite vederea spre proprietatea vecina).

### **3. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**Art. 21.** Zona studiata este incadrata intr-o unitate teritoriala de referinta (U.T.R. 57 - ID) si va avea urmatoara functiune generala:

**ZONA UNITATI INDUSTRIE / DEPOZITARE**

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

**Art. 22.** Indicatori de urbanism:

- **P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului) – 70%**
- **C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 1,2**
  - Regimul de inaltime

Regimul maximal de inaltime al constructiilor – **P+2E**

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta inaltimea maxima admisa masurata de la cota terenului natural pana la cornisa.

H. max. constructii uzuale – **15 m \***

*\* pentru constructii tehnologice/utilaje se poate depasi local inaltimea maxim admisa, in functie de cerintele tehnologice. Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare, AVIZ S.T.S. etc.*

**Art. 23.** Permisuni

Se pot aviza / autoriza in zona **UNITATI INDUSTRIE / DEPOZITARE** spatii pentru activitati industriale nepoluante, servicii conexe, depozitare aferenta, spatii pentru comercializare produse cat si constructii de orice tip si instalatii pentru productie si depozitare marfuri / utilaje (necesare desfasurarii activitatilor) sau de prestari servicii in conditiile respectarii legislatiei legate de protectia mediului, sanatatea populatiei etc.

Suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat, descarcat si manevre, va fi asigurat in mod exclusiv in incinta reglementata prin prezenta documentatie de urbanism. Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare ale zonei.

Pentru utilajele, masinile de transport si autoturismele de serviciu sau personale se vor prevedea parcaje in interiorul incintei. Vor fi prevazute perdele de protectie din arbori si arbusti din jurul unitatilor industriale (intre limita de proprietate / aliniament si limita edificabil).

Orice parte a terenului incintei vizibila din circulatia publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

**Art. 24.** Utilizari permise cu conditionari

Se admit constructii pentru urmatoarele utilizari:

- Birouri profesionale sau de afaceri;
- Spatii comert, spatii servicii conexe / depozite si complexe vanzari en – gros;
- Spatii de depozitare tip hala, magazie, siloz, hambar etc;
- Spalatorii auto, spatii intretinere si reparare auto tip service, vulcanizare etc;
- Locuinte de serviciu destinate personalului angajat/sezonier;
- Spatii anexa si anexe destinate personalului, cabine de poarta / paza etc;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUCȚII NALE DE PRODUCȚIE PANOURI TERMOIZOLANTE**

---

- Elemente de signalistica, panouri publicitare, totemuri etc;
- Constructii si obiective tehnico-edilitare;
- Servicii pentru afaceri, activitati economice si activitati conexe;
- Productie industriala si manufacturiera si desfacere produse "in situ" (nepoluanta);
- Constructii destinate cercetarii si dezvoltarii;
- Depozite si complexe vanzari en – gros produse specifice.

*\* obiectivele mentionate trebuie sa fie compatibile sau complementare cu functiunea generala si sa respecte normele in vigoare privind avizarea/autorizarea, respectiv conditiile privind protectia mediului, a sanatatii populatiei, PSI etc si sa respecte conditiile din avizele de amplasament (retele electrice).*

**Art. 25. Restrictii** – se interzic urmatoarele utilizari:

- Amplasarea locuintelor individuale / colective;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care impiedica colectarea si evacuarea rapida a apelor meteorice.
- Orice fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura,
- dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa afecteze vecinatatile.
- Este strict interzisa realizarea/amplasarea oricarui fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasare/functiune/inaltime etc pot afecta retelele din zona (se vor respecta prevederile avizelor de specialitate).

Reglementari cu privire la aspectul exterior al cladirilor si imprejmuirilor:

Pentru finisarea acestora se recomanda utilizarea materialelor naturale (lemn, piatra, metal sau materiale care le pot imita pe acestea) si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, ocru, maro deschis sau nuante pastel foarte deschise.

Se va interzice utilizarea in camp a nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens, albastru) in masura in care acestea nu sunt destinate elementelor decorative (ancadramente, cornise etc). Constructiile se vor incadra intr-un volum simplu fara a contrasta cu zonele construite vecine.

---

**5. DISPOZITII FINALE**

---

**Art. 26.** Constructiile / obiectivele de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza strict in limita terenului reglementat prin prezenta documentatie, in baza certificatelor de urbanism, a avizelor de specialitate si autorizatiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

**Art. 27.** La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze constructia;
- Respectarea regimului de aliniere si retragere a constructiilor conform plansei de Reglementari – Zonificare functionala;
- Respectarea regimului de inaltime;
- Respectarea executarii constructiilor si amenajarilor cu materiale durabile;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- Se vor amenaja spatii plantate de minim 20% din suprafata totala a lotului;
- Fundarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor din studiile geotehnice intocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE PANOURI TERMOIZOLANTE**

---

**Art. 28.** Orice incalcare a prevederilor prezentului regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art. 29.** Lista cu legislatia si normativele prezentate nu are caracter limitativ/restrictiv, astfel in etapa de proiectare/avizare/autorizare/functionare se va respecta legislatia aplicabila din domeniul constructiilor si urbanismului, a activitatilor propuse si nu numai. Memoriul tehnic P.U.Z., Regulamentul local de urbanism si piesele desenate se vor cita impreuna cu toate avizele/acordurile/studiile obtinute/realizate, acestea facand parte integranta din prezenta documentatie, astfel respectarea acestora este obligatorie.

**PROIECTANT GENERAL**

**SPIRIT S.R.L.**

**INTOCMIT,**  
**DR. ARH. VASILE METTA**

