

**“CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA (CEF) CU PUTEREA
INSTALATA DE 150MW CU STOCAREA UNEI CAPACITATI
DE 600MW ENERGIE”
JUDETUL BRAILA, COMUNA VADENI**

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1.** Rolul RLU
- I.2.** Baza legala a elaborarii
- I.3.** Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- II.1.** Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- II.2.** Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- II.3.** Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- II.4.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
- II.5.** Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II.6.** Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- II.7.** Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1.** Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

- Ee – ZONA CAPACITATI ENERGETICE
- M – ZONA MIXTA
 - o Subzona mixta – M2: capacitati energetice + parc industrial/ productie/ depozitare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in comuna Vadani si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA (CEF) CU PUTEREA INSTALATA DE 150MW CU STOCAREA UNEI CAPACITATI DE 600MW ENERGIE” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, republicată
- Ghidul producătorului de energie electrică din surse regenerabile de energie- ANRE;
- NTE – 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V;
- PE 132 - Normativ pentru proiectare rețelelor electrice de distribuție publică;
- PE 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea societatilor: S.C. ROGVAIV ENERGY S.R.L. si S.C. RENEW DELTA ENERGY S.R.L.

Au fost emise Certificatele de urbanism nr. 34/21.02.2022 si nr. 35/21.02.2022.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA (CEF) CU PUTEREA INSTALATA DE 150MW CU STOCAREA UNEI CAPACITATI DE 600MW ENERGIE”, in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin P.U.G. Comuna Vadani aprobat.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de **333,12 ha** si se afla in extravilanul comunei Vadani.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru zonele functionale:

- Ee – ZONA CAPACITATI ENERGETICE
- M – ZONA MIXTA
 - o Subzona mixta – M2: capacitati energetice + parc industrial/ productie/ depozitare

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

Proprietate publica

- Domeniul public de interes national si local.

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect architectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Vadeni, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca parcela respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8m
- suprafata minima a parcelei de 150 mp

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.

Sunt permise autorizarea lucrarilor de imprejurire.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 12/27.06.2022, emis de Consiliul Judetean Braila.

Teritoriul P.U.Z. „CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA (CEF) CU PUTEREA INSTALATA DE 150MW CU STOCAREA UNEI CAPACITATI DE 600MW ENERGIE” este cel figurat in Plansa nr. U03 – *SITUATIA EXISTENTA*.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

Ee – ZONA CAPACITATI ENERGETICE

M – ZONA MIXTA

- o Subzona mixta – M2: capacitati energetice + parc industrial/ productie/ depozitare

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Sectiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

Ee – ZONA CAPACITATI ENERGETICE

GENERALITATI:

Parc activitati de productie energie verde, ingloband tehnologii avansate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- functiuni compatibile cu functiunea dominanta de parc fotovoltaic;
- constructii/ anexe si amenajari aferente parcurilor fotovoltaice (statii de transformare, cabine paza etc);
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- circulatii carosabile;
- parcare pentru angajati, accese auto;
- spatii manevra incarcat / descarc.

Funciuni complementare admise: teren agricol

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit numai activitati de productie de energie verde, cu utilizarea resurselor regenerabile (parc eolian, parc fotovoltaic).

Articolul 3 - Utilizari interzise

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile etc.

- Constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural;
- Constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protectie inspre si dinspre obiectivul realizat, conform normelor sanitare in vigoare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice functiunilor viitoare.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pozitionarea panourilor fotovoltaice se va stabili in cadrul parcelelor, astfel incat, sa respecte distantele de siguranta si protectie prevazute de legislatia in vigoare, fata de obiectivele invecinate existente si autorizate conform legii, dar nu mai putin de 5m fata de drumul de acces.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Se propune respectarea unei retrageri de 3 m.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice functiunilor viitoare.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Pentru a facilita accesul utilajelor pe toata suprafata parcului fotovoltaic, se va realiza o retea de drumuri noi, din piatra sparta, care vor avea latimea de 3m. Se propune realizarea accesului prin drumurile existente.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa, atat in timpul lucrarilor de constructii reparatii, cat si in timpul functionarii pentru eventuale interventii pentru evenimente accidentale in cadrul parcului.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

H maxim = 12m sau conform normelor tehnologice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

La amplasarea functiunilor compatibile cu functiunea de baza se vor folosi materiale de buna calitate; se interzice folosirea azbocimentului.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Pentru a prelua energia electrica generata de sirurile de panouri fotovoltaice s-au prevazut invertoare cu o putere instalata de 4400 kVA, cu tensiunea de intrare cuprinsa între 934-1500 V c.c., echipate cu 164 de intrări. Iesirea de tensiune în curent alternativ va fi la 660 .V.

Comunicația/schimbul de date între invertoare se va realiza prin cabluri de comunicație. Fiecare inverter va avea integrat sistemul de conectare la comunicații acesta permițând schimbul de informații și monitorizarea funcționării invertoarelor.

Pentru a prelua energia de la invertoare s-a prevăzut 1 post de transformare 1/30 kV – 4400 kVA.

Postul de transformare se va racorda printr-un LES MT de APROXIMATIV 1000m până la punctul de conexiune STATIA DE 110 KV.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Lucrările de amenajare a terenului constau în defrișarea și înlăturarea arborilor și arbuștilor crescuți izolat pe amplasamentul existent, daca este cazul, nivelarea terenului și realizarea unor platforme sistematizate, astfel încât pantele acestora sa permită montajul și mentenanța panourilor. Vegetația spontană și arbuștii izolați după taieri vor fi balotați/presați și predați pentru valorificare.

Acolo unde este necesară realizarea unor umpluturi compactate, acestea vor avea gradul de compactare de 98%. La terminarea lucrărilor, se va reface cadrulul natural pe terenul liber de construcții (fără echipamente), prin nivelare și finisare și apoi se va însămânța cu iarbă, vegetația având atât rol estetic cât și funcțional. Prin dezvoltarea ei vegetația fixează solul, evitându-se eroziunile datorate precipitațiilor abundente precum și emisiile de praf.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Împrejmuirea propusă se va realiza cu gard de plasa bordurata zincata; porțile de acces se vor realiza din plasa bordurata zincata.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procent ocupat de constructii: POT max = 10%

Procent ocupat de panouri fotovoltaice: POT max = 70%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul pentru constructii: CUT max = 0.1

Coeficientul pentru panouri fotovoltaice: CUT max = 0.7

M – ZONA MIXTA

Subzona mixta – M2: capacitati energetice + parc industrial/ productie/ depozitare

GENERALITATI:

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- sunt admise acele utilizari compatibile cu cerintele si caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati productive si/sau de depozitare.
- industrie/ productie nepoluanta/ depozitare;
- sedii ale unor companii si firme;
- retele tehnico-edilitare;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (statii de transformare, panouri fotovoltaice, cabine paza etc);
- comercializare produse proprii;
- depozitare en-gros;
- facilitati pentru angajati si clienti ;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcare pentru angajati, accese auto;
- spatii manevra incarcare / descarcare;
- spatii plantate;

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- sunt admise activitati de cercetare – dezvoltare, depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se admit numai activitati de productie de energie verde, cu utilizarea resurselor regenerabile (parc eolian, parc fotovoltaic);

Articolul 3 - Utilizari interzise

- se interzic activitatile poluante de orice tip si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice functiunea rezidentiala, cu exceptia locuintelor de serviciu.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada;
- dimensiunile minime ale parcelelor: 3000mp;
- frontul la strada sa fie de minim 25.00 m.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament astfel:

- cu o distanta de 50,0m fata de drumurile expres/ autostrazi;
- cu o distanta de 22,0m fata de drumurile nationale/ europene;
- cu o distanta de 5,0 m fata de strazile din interior (categoria II sau III).

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

D_l	D_p
min. 3.00 m	min. 5.00 m

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

- in cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte ($D_i=H/2$); distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

- in toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

- orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, deci in interiorul parcelei asigurandu-se spatii de circulatie, parcare, incarcare/descarcare si intoarcere;

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Conform normelor tehnologice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare coordonate de autoritatea locala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare necesare.

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii;

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Conform PUD aprobat, cu urmatoarele conditii:

- 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;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

- pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Spre spatiul public, imprejmuirile vor avea inaltimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac si restul o parte transparenta (metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei);

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20 m**.

Exceptie de la prevederile de mai sus fac activitatile industriale ale ale caror specificatii tehnice prevad un mod special de imprejmuire.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 0.5

Intocmit,

arh. Marian PASCU