

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT P.U.Z. EXPLOATARE AGRICOLA – BAZA DE DEPOZITARE  
CEREALE, SAT AXINTELE, COMUNA AXINTELE  
JUDETUL IALOMITA**

**INTOCMIT**



222, Traian street, 2nd floor, 12, access 012, 024046, Bucharest 2, Romania  
+40 21 252 46 43 | office@arxtudio.ro | www.arxtudio.ro

**APRILIE 2012**

- I. DISPOZITII GENERALE
  - ROLUL RLU
  - BAZA LEGALA A ELABORARII
  - DOMENIU DE APLICARE
  
- II. PRESCRIPTII SPECIALE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
  - GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI
  - SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA
  - SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR
  - SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## I. DISPOZITII GENERALE

### ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea acestui tip de documentatie, intarind si detaliind reglementarile stabilite prin PUZ.

### BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU aferent PUZ EXPLOATARE AGRICOLA – BAZA DE DEPOZITARE CEREALE, sat Axintele, comuna Axintele stau urmatoarele documente:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996;
- Reglementarile cuprinse in PUG Axintele aprobat prin HCL nr. 51/21.09.2009 de catre Consiliul Local Axintele, precum si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat MLPAT prin ordinul nr. 176/N/16 August 2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea 50/1991 modificata si completata prin Legea 453/2001.

### ART.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in prezentul regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru teritoriul ce face obiectul PUZ – parcelele care au generat elaborarea documentatiei PUZ – delimitat cu linie neagra in plansa U03. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA, avand urmatoarele vecinatati:

- La nord: intersectia drumului de exploatare DE 850 cu drumul judetean DJ 313;
- La vest: drumul de exploatare DE 850;
- La est: drumul judetean DJ 313;
- La sud: teren parcelat agricol (extravilan) in proprietatea lui Matache Anton.

### ART. 2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Axintele si le detaliaza. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

## II. PRESCRIPTII SPECIALE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona situata la sud-vest de drumul judetean DJ 313 se compune din terenuri destinate productiei agricole. Aceste terenuri reprezinta o rezerva importanta pentru extinderea localitatii catre sud.

## SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 1. UTILIZARI ADMISE

Se admit:

- unitati productive industriale, agro-zootehnice si de depozitare;
- unitati comerciale si de servicii, inclusiv cele financiar-bancare;
- drumuri, accese, parcaje, plantatii de protectie si decorative.

### ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu conditionari:

- nu se vor dezvolta activitati productive prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire, pana la intocmirea documentatiilor PUZ;
- unitati comerciale si de prestari servicii, cu conditia rezolvarii circulatiilor si fluxurilor astfel incat sa nu deranjeze unitatile productive.

### ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic:

- realizarea microfermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica;
- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- amplasarea spre circulatia publica a activitatilor care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatii si mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

## SECTIUNEA 2 – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### ART. 4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face respectand retrageri de cca 6,0 metri fata de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre drum.

Constructiile vor fi retrase cu 30,0 metri fata de marginea imbracamintii carosabile. (conf. OG 43/1997).

### ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- se impune o distanta minima de H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 4,0 metri fata de limita parcelei.

## ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta urmatoarele conditii:

- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc.
- distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre clădiri), dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la 3,0 metri in cazul in care pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa ilumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

## ART. 7. CIRCULATII SI ACCESE

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba asigurat un acces dintr-o circulatie publica in conditiile perimterii interventiei pompierilor.

Se vor asigura trasee pentru transporturile agabaritice si grele.

## ART. 8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 metri.

## ART.9. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime reglementat este de maxim 20,0 metri.

## ART. 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului si de caracterul general al zonei.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

## ART. 11. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la reseaua de electricitate, precum si la reseaua de apa si canalizare realizata in mod centralizat.

Nu sunt admise closetele uscate.

## ART. 12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Orice parte a incintei vizibila dintr-o circulatie 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.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

## ART. 13. IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre circulatia publica a terenurilor, prin garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor putea fi opace si vor avea inaltimea de 2,20 – 2,60 metri pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

## SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### ART. 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

H max = 20,0 metri.

POT max = 30%

### ART. 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric max = 3,6.

Intocmit,

Arh. Razvan Paul Puchici,  
Arh. Claudiu Runceanu