

**ANEXA**  
**LA HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN ALBA**  
**NR. 115 DIN DATA DE 26.05.2011**

# **REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE**

**A**

## **PARCULUI INDUSTRIAL CUGIR**

Administrat de  
**S.C. PARCUL INDUSTRIAL CUGIR S.A.**

### **P R E A M B U L**

Scopul acestui Regulament de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial este de a promova o dezvoltare industrială reală într-o eficientă și atractivă așezare care prevede o locație oportună pentru afaceri în relații armonioase cu mediul înconjurător. Standardele de dezvoltare arătate de acest Regulament de Organizare și Funcționare nu au numai scopul să creeze această relație armonioasă, dar și să încurajeze consecvența în păstrarea obiectivelor acestor reglementări.

S.C.Parcul Industrial Cugir S.A., în calitate de Administrator al Parcului Industrial Cugir, este responsabil atât cu administrarea Parcului Industrial Cugir, cât și a Contractelor de închiriere încheiate cu toți Locatarii Parcului Industrial Cugir, fiind în permanentă legătură cu aceștia din urmă.

Locatarul trebuie să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Cugir și totodată să asigure respectarea acestuia de către angajații, furnizorii săi, precum și de acele persoane legal autorizate de el să folosească spațiile închiriate din incinta acestuia.

În cazul nerespectării de către Locatar a uneia sau mai multor reguli interne indicate mai jos, Locatarul este îndreptățit să recurgă la măsuri, cel puțin a acelor prevăzute de prezentul regulament și altor reglementări legale.

În cazul nerespectării de către Locatar a uneia sau mai multor reguli interne indicate mai jos, Administratorul Parcului Industrial Cugir este îndreptățit să recurgă la sancționarea Locatarului conform Cap. XIV – Penalități.

Administratorul Parcului Industrial Cugir își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli notificând în scris Locatarul înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea și semnarea unui nou Regulament.

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor societăților care își desfășoară activitatea în Parcul Industrial Cugir, societăți care au obligația prelucrării acestuia cu întreg personalul propriu.

Locatarul va asigura afișarea la loc vizibil la poarta de acces în parcul industrial, a principalelor prevederi ale prezentului regulament.

### **Definiții și prescurtări:**

- PIC – Parcul Industrial Cugir
- Locator/Administrator = S.C.PARCUL INDUSTRIAL CUGIR S.A.
- Locatar = persoană juridică cu contract de închiriere
- CAI = Comisia de Aprobare a Investițiilor în Parc
- ROF = Regulament de Organizare și Funcționare
- Obiectiv = totalitatea suprafețelor pentru care Locatarul plătește chirie (construcție și teren)
- AGA = Adunarea Generală a Acționarilor S.C Parcul Industrial Cugir S.A.

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. Proprietatea**

1.1.1. Consiliul Județean Alba este proprietarul terenurilor și construcțiilor ,aflate in administrarea S.C.Parcul Industrial Cugir S.A., înregistrate în Cartea Funciară a localității Cugir, având nr. CF 14577. Suprafețele închiriate de fiecare Locatar cuprind:

- (1) Suprafața construcției (dimensiunile exterioare ale construcției) pe un nivel și în plus suprafața fiecărui etaj.
- (2) Holul de acces la spațiu, în totalitate sau prin partajare cu Locatarii învecinați.
- (3) Terenul pe care se află construcția (suprafața fundației egală cu Locatarii învecinați).
- (4) Suprafața spațiilor pentru containerele de depozitare și evacuare a deșeurilor (conforme cu cerințele din 7.1.)
- (5) Suprafața spațiilor de parcare (nu mai puțin decât cerințele de la 7.7.)
- (6) Suprafața locurilor destinate încărcării-descărcării vehiculelor.

1.1.2. Fiecare construcție are o Carte a Construcției, întocmită și completată conform legii și păstrată la sediul societății administrator, set de documente fără care nu se poate face trecerea în altă proprietate.

1.1.3. Administrarea Cărții Construcției, completarea la oricare modificare, evaluarea stării tehnice a tuturor construcțiilor este în sarcina Comisiei de Aprobarea a Investițiilor (CAI), numită de conducerea SC Parcul Industrial SA, conform procedurilor aplicabile. Din CAI va face parte obligatoriu un inginer constructor și un jurist.

### **1.2. Cerințe privind numărul de angajați**

1.2.1. Pentru atingerea scopului principal al parcului industrial oricare locatar trebuie să desfășoare activități care să utilizeze un număr minim de salariați cu activitate efectivă în spațiul închiriat, care este:

- minim 1(unu) angajat pentru 30 mp de suprafață construită.
- minim 1(unu) angajat pentru 70 mp de teren cu oricare altă utilizare admisă.

## **II. PERIOADA DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚII ÎN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL**

### **2.1. Programul de funcționare a Spațiilor din Parcul Industrial Cugir**

2.1.1.Perioada de desfășurare a activității în cadrul PIC poate fi 24 de ore zilnic, fără întreruperi în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui Locatar, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în Contract.

### **2.2. Programul de gestionare a mărfii. Alte dispoziții.**

2.2.1.Intrările și ieșirile de marfă în și din incinta PIC se vor desfășura prin căile de acces carosabile speciale pentru aprovizionare, fără a bloca celelalte căi de acces carosabile pentru clientelă, personal sau cele pentru intervenții în caz de urgență.

## **III. LUCRĂRILE LOCATARILOR**

3.1.Cu excepția lucrărilor prevăzute și aprobate prin Contractul de închiriere, Locatarii nu vor putea pretinde Locatorului executarea altor lucrări.

3.2.Locatarii vor asigura menținerea spațiilor în stare bună, executând în caz de nevoie pe propria cheltuială, eventualele lucrări de reparații și întreținere.

3.3. În cazul efectuării ulterioare a unor lucrări de modificare în spații, în urma unui acord prealabil din partea Locatorului, Locatarii vor răspunde de calitatea acestora și vor suporta în totalitate cheltuielile aferente.

3.4. Dacă modificările efectuate de Locatari afectează părțile comune, structura de rezistentă, sistemul de încălzire și climatizare, precum și sistemul de securitate împotriva incendiilor, acestea se vor realiza pe cheltuiala respectivului Locatar și numai după obținerea unui acord scris din partea Locatorului. În această situație, Locatorul va putea impune Locatarului ca aceste lucrări să fie executate cu o societate autorizată.

3.5.Fără acordul scris al Locatorului, Locatarii nu vor putea monta în exteriorul spațiilor instalații private de emisie – recepție, respectiv antene de radio, televiziune, parabolice etc.

3.6.Locatarii au obligația de a obține și a menține valabile toate avizele și autorizațiile cu privire la licențele și aprobările de operare și funcționare necesare pentru desfășurarea activității lor în condiții legale.

3.7.Nici o construcție sau îmbunătățire pe oricare din suprafețele închiriate sau modificări ale îmbunătățirilor nu se va face fără aprobarea prealabilă a planurilor pentru fiecare activitate avizată de societatea de administrare. Design-ul pentru toate semnele de identificare, semnele pe clădiri, semnele de marcare și semnele temporare trebuie să fie de asemeni supuse aprobării societății de administrare.

#### **Documentele necesare pentru o aprobare sunt următoarele:**

Două (2) seturi ale planurilor trebuie supuse acordului.

Astfel de planuri trebuie să includă următoarele informații:

(a) Un desen la scara de min. unu 1:100 ( 1m plan = 100 m teren) care arată locația, dimensiunile plane și înălțimea construcțiilor propuse, structura, sau construcțiile utilizate și existente, corelate cu dreptul de folosință sau proprietate și cu poziția față de căile de acces. Dacă propunerea are implicații asupra dezvoltării ulterioare pe etape a parcului fiecare plan trebuie să arate și porțiunea de legătura cu planul inițial de dezvoltare a întregii proprietăți

- (b) Locația, dimensiunile și aranjamentul fiecărui spațiu liber, spațiile comune, spațiile tampon, incluzând metode pentru a fi folosite ca limitare.
- (c) Locația, mărimea, aranjamentul și capacitatea tuturor spațiilor de a fi utilizate pentru accesul vehiculelor, parcarile în afara străzii, încărcarea și descărcarea în afara străzii.
- (d) Dimensiunile, locul și metodele pentru toată iluminarea semnelor, dacă sunt aplicabile.
- (e) Poziția și dimensiunile trotuarelor și a altor spații trebuie să fie adecvate mersului pe jos.
- (f) Previiziunile pentru alimentarea cu apă, drenajul apelor pluviale, ape uzate și ape industriale uzate.
- (g) Capacitatea și aranjarea tuturor clădirilor.
- (h) O descriere a oricărei operații industriale sau comerciale cu suficiente detalii, care să arate efectele acelor operații producătoare de zgomot, fulger(sudură), poluarea aerului, pericol de incendiu, congestiunea traficului și a altor pericole.
- (i) O descriere a metodelor urmărite pentru controlul oricărui zgomot, fulger, poluare a aerului, poluarea apei, pericol de foc, congestiunea traficului sau a altor pericole.
- (j) Planurile cu suficiente detalii pentru toate etajele, unghiuri de vedere și materialele de fațadă; fațada cu vedere la stradă se cere să fie atractivă și conformă cu vopsirea standard a betonului; modele pentru exteriorul clădirilor( pereți, fațade, etc.)
- (k) O planșă cu suficiente detalii cu indicarea managementului apelor pluviale, plan și detalii.
- (l) O planșă cu suficiente detalii care indică aranjarea zonei verzi, inclusiv tipul și propunerea de plantare și suprafața tratată din întreaga suprafață.
- (m) CAI va analiza propunerile și alte date și informații considerate necesare reprezentanților societății de administrare să determine consimțământul pentru propunerea de dezvoltare în termenii acestui ROF.

### 3.8. Decizia aprobării sau respingerii

3.8.1. Conducerea societății de administrare, după ce a văzut avizarea sau neavizarea de către CAI poate aproba sau dezaproba planurile.

3.8.2. După caz, pentru execuția unor lucrări de anvergură care grevează patrimoniul, pe lângă aprobarea conducerii executive a, va fi necesară și aprobarea AGA. Documentele justificative, implicațiile juridice pe care le presupune execuția lucrării asupra contractului de închiriere, etc. vor fi prezentate și supuse spre aprobare pentru fiecare proiect în parte AGA.

## **IV. LUCRĂRILE LOCATORULUI**

4.1. În ceea ce privește lucrările de construcții, reparații, întreținere și amenajări în părțile comune ale parcului, lucrări care cad în sarcina Locatorului, acestea vor fi executate în cel mai scurt timp posibil. În acest sens, Locatorul va depune toate eforturile necesare, în măsura în care este posibil, pentru a nu perturba activitatea Locatarilor în incinta parcului.

4.2. Dacă se impune executarea unor lucrări la rețelele de instalații care traversează spațiile închiriate sau care deservesc parcul, Locatarii vor permite Locatorului accesul în spații fără a putea pretinde despăgubiri.

4.3. Lucrările Locatorului în părțile comune și la rețelele de instalații vor putea fi efectuate ori de câte ori este necesar, numai după notificarea prealabilă a Locatarilor care nu au dreptul să împiedice executarea acestora.

## **V. MODUL DE FOLOSINȚĂ ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE**

5.1. După semnarea contractului de închiriere și obținerea – pe cheltuielă proprie - a autorizațiilor și licențelor de funcționare de la instituțiile competente, Locatarul are obligația să desfășoare doar activitățile comerciale pentru care a obținut dreptul de folosință asupra spațiului închiriat.

5.2.Locatarul va primi la semnarea Procesului verbal de predare-primire, terenul și construcțiile, cu dotările existente și nu va putea pretinde, (în absența unui acord prealabil scris al Locatorului) alt spațiu, teren sau alte lucrări de dotare și amenajare.

5.3.În executarea lucrărilor de amenajare și dotare, Locatarul se va asigura ca obiectele amplasate în spațiu nu depășesc limita admisă de încărcare a pardoselii sau a pereților (în cazul obiectelor suspendate). În acest sens, pentru a evita deteriorarea pereților, a pardoselii sau a plafonului, este strict interzisă suspendarea obiectelor grele pe pereții despărțitori sau plafon.

5.4.Locatarul va utiliza spațiul închiriat ca un bun proprietar și potrivit destinației sale, fără a perturba prin aceasta activitatea celorlalți Locatari.

5.5.Locatarul va fi responsabil pentru eventuale plângeri și/sau reclamații provenite din partea celorlalți Locatari sau a clienților, în legătura cu modul de folosință și întreținere a spațiilor și va face tot posibilul pentru a le rezolva într-un mod amiabil în cel mai scurt timp posibil.

5.6.Orice acțiune întreprinsă de vreun Locatar, care ar putea afecta în vreun fel societatea de administrare sau angajații acestuia, trebuie adusă imediat la cunoștința Locatorului.

5.7.Dreptului de folosință și exploatare a spațiului, pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului, îi corespunde obligația Locatarului de a menține spațiul în cel puțin aceeași stare în care l-a primit.

5.8.Locatarul este responsabil de producerea oricărui accident cauzat de greșeala, imprudența sau neglijența sa, a clientelei sau a altor persoane autorizate de Locatar să folosească spațiul închiriat.

5.9.Locatorul are dreptul să efectueze permanent controlul de verificare a bunei desfășurări a activității în spațiul închiriat, și a stării de funcționare a instalațiilor prevăzute în dotarea standard a spațiului precum și a modului de respectare a prevederilor Contractului de inchiriere și a prezentului Regulament.

## **VI. MODUL DE FOLOSINȚĂ ȘI ÎNTREȚINERE A PĂRȚILOR COMUNE DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL CUGIR**

6.1. Spațiile de folosință comună și căile de acces din cadrul Parcului Industrial, sunt următoarele:

- Holurile, casa scării și aleile interioare dintre clădiri necesare accesului neîngrădit la spațiile închiriate pentru 2 sau mai mulți agenți economici.
- Aleile pietonale, drumurile de acces cu sens unic sau cu 2 sensuri de circulație
- Drumul și poarta de acces către platforma industrială
- Poarta de acces și parcare pavilionului administrativ

6.2. Întrucât părțile comune ale parcului sunt deschise fluxului de persoane, ele sunt supuse aceluiași reglementări în vigoare pentru spațiile pietonale. Prin urmare, toate persoanele aflate în tranzit prin PIC, precum și Locatarii, persoanele sale autorizate, furnizorii și vizitatorii acestora vor trebui să le cunoască și să le respecte. În acest sens:

- a) este interzisă obstrucționarea prin mărfuri, echipamente sau mobilier a căilor de acces în părțile comune.
- b) orice prejudiciu material (acte de vandalism, furt, etc.) sau moral (agresiune fizică și verbală) constatat în părțile comune ale PIC va fi sancționat de Locator în urma verificărilor făcute de către Locator împreună cu Locatarul.
- c) este interzis accesul în incinta PIC a oricărei persoane al cărei comportament poate fi considerat o amenințare pentru securitatea sau reputația sa, a Locatarilor sau clienților.
- d) se interzice - în toate părțile comune - afișajul, comercializarea, precum și orice formă de publicitate fără acordul Locatorului;

e) fumatul este permis doar în spațiile special amenajate, stabilite prin decizia locatarului pentru spațiile închiriate și prin decizia Locatarului pentru spațiile comune.

6.3.Locatarul și persoanele autorizate de acesta au liber acces în părțile comune din incinta Parcului Industrial, dar în nici un caz nu au dreptul de a lăsa și depozita mărfuri și echipamente în acele zone.

6.4.Locatarul nu va putea organiza manifestări publicitare sau promoționale în părțile comune decât cu acordul scris al Locatarului, care va stabili locațiile și condițiile în care acestea se vor desfășura.

6.5.De asemenea, Locatarii nu vor utiliza, nici măcar temporar, părțile comune în scopul obținerii de profituri private, fără acordul Locatarului.

6.6.Locatarii sunt direct răspunzători pentru orice daună cauzată de persoanele lor autorizate, vizitatorii sau delegații săi sau rezultând dintr-o utilizare ilicită a părților comune.

6.7.Este strict interzis salariaților Locatarilor și mijloacelor de transport ale acestora să pătrundă în incinta societăților vecine SC Uzina Mecanica Cugir SA si SC STAR TRANSMISION CUGIR SRL cu excepția căilor comune de acces utilizate și în folosul Parcului Industrial, conform prevederilor protocolului inițial de predare-primire (și, după caz a celor ulterioare).

## **VII. MODUL DE FOLOSINȚĂ ȘI ÎNTREȚINERE AL ALTOR PĂRȚI COMUNE DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL CUGIR**

### **7.1. Depozitarea și evacuarea deșeurilor**

7.1.1.Fiecare Locatar trebuie să-și ridice zilnic gunoiul, la închiderea spațiului, și să-l transporte până la recipientii amplasați de societatea de salubritate a orasului, care va asigura preluarea acestora, urmând ca aceste cheltuieli să fie suportate lunar de Locatar, în funcție de specificul activității desfășurate, volumul și greutatea acestora. Nici un material sau deșeu nu va trebui depozitat deasupra solului în orice formă în care acesta poate fi evacuat în afara obiectivului în mod natural ( vânt, ape pluviale, etc).

7.1.2.În ceea ce privește deșeurile speciale (containere, piese de mobilier, materiale de construcție, metale, etc.), acestea vor fi ridicate din spațiile comerciale de către Locatar în termenul cel mai scurt (maxim 12 ore), fără a afecta activitatea celorlalți chiriași. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, Locatarul având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie. Orice material sau deșeu, care poate cauza fum sau praf, care poate fi o sursă de foc, sau care poate fi comestibil sau atractiv pentru rozătoare sau insecte, trebuie stocate în afara clădirii, numai în containere adecvate pentru a elimina orice situație neprevăzută.

7.1.3.În cazul nerespectării prevederilor de la punctul 7.1.2., Locatarul își rezervă dreptul de a contracta o societate specializată pentru îndepărtarea acestor deșeuri, facturându-se celui în cauză serviciile prestate la tarife în regim de urgență la care se adaugă serviciile prestate de Administrator, respectiv 30% din valoarea lucrării în regim de urgență.

7.1.4.Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta PIC sau pe terenul aferent acestuia.

7.1.5.Orice facilitate de depozitare în afara clădirii, inclusiv containerele de deșeuri, trebuie înconjurate de un zid solid sau gard, în armonie arhitecturală cu clădirea principală. Fiecare paravan trebuie să fie mai înalt decât orice este stocat în spatele paravanului.

7.1.6.Nici o facilitate de stocare nu este admisă în fața unei clădiri cu fațada la stradă. Suprafața pentru stocarea în afara construcției va trebui inclusă în totalul suprafeței închiriate.

### **7.2. Depozitarea și evacuarea apelor uzate, apelor pluviale de furtună**

7.2.1. Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc., după cum este interzisă și aruncarea deșeurilor care pot duce la obstrucționarea sau deteriorarea instalației de canalizare. În caz contrar, Locatorul își rezervă dreptul de a sesiza Garda de Mediu și de a remedia situația pe cheltuiala celui în cauză, acesta suportând și pagubele produse ca urmare acțiunii sale.

### **7.3. Utilizarea rețelelor de telecomunicații**

7.3.1. Locatarii vor putea utiliza rețeaua de cabluri a Locatorului pentru a instala în Spații posturi telefonice proprii. Lucrările de instalare a posturilor telefonice vor fi executate numai după notificarea prealabilă a Locatorului și cu acordul scris al acestuia, lucrări care vor fi executate de societăți autorizate, costurile aferente acestora urmând a fi suportate de către Locatari. De asemenea, Locatarul este obligat să pună la dispoziția Locatorului denumirea societății care execută lucrarea, efectele lucrării atât asupra spațiului închiriat cât și asupra spațiilor comune.

7.3.2. În cazul în care Locatarii au instalat sau doresc instalarea unor rețele de telefonie, radiotelefonie cu utilizare de repertoire, altele decât cele ale PIC, acest lucru se poate face doar cu acordul scris al Locatorului.

### **7.4. Vegetația**

7.4.1. Vegetația pe terenurile închiriate va respecta normele bunului gust și va fi întreținută corespunzător. Nu se admit plantări de arbori care să afecteze vizibilitatea, siguranța construcțiilor și circulației. Iarba (vegetația) va avea o înălțime maximă de 12 cm. Amenajarea acestor locuri se va face cu consultarea prealabilă a Locatorului. Întreținerea vegetației revine Locatarului care are în chirie teren cu această destinație. Arbuștii sălbatici vor fi îndepărtați.

7.4.2. Toate zonele verzi sunt în responsabilitatea Locatarului, inclusiv instalația de întreținere a materialului plantat.

7.4.3. Designul pentru toate zonele verzi trebuie aprobat de administrarea PIC și CAI, înainte de aplicare. Aceasta pentru a se asigura o plantare estetică a copacilor pe marginea căilor de acces, în interiorul zonei verzi și a altor zone specifice din cuprinsul fiecărui obiectiv, în ceea ce privește design-ul plantărilor.

7.4.4. Toate propunerile de zonă verde pentru fiecare obiectiv trebuie să satisfacă cerințele minime ale oricărei cerințe locale (administrația orașului) referitoare la zona verde.

7.4.5. Copacii de-a lungul străzii este cerut să fie plantați la 1,8 m în afara liniei de delimitare a căii de drum și trebuie să fie de esență tare de tipul aprobat de CAI.

7.4.6. Suprafața înconjurătoare a fiecărei construcții trebuie să aibă cea mai potrivită și atractivă zonă verde. O preocupare particulară trebuie acordată de cum arată parcare, suprafețele pentru întreținere. Fiecare Locatar trebuie să supună aprobării un plan de plantare. Planul trebuie să cuprindă o planificare de plantare, care include numele botanice, numele comune, cantitatea și precizări pentru fiecare plantă propusă.

7.4.7. Toate zonele verzi de pe fiecare suprafață cu construcții trebuie să fie completă în maxim 6 luni după finalizarea fiecărei construcții sau în maxim 60 zile după ocuparea clădirii, care se petrece mai întâi.

### **7.5. Facilitățile de parcare a vehiculelor**

7.5.1.Regulile de circulație impuse prin semne, plăci indicatoare, anunțuri etc. sunt obligatorii pentru toți participanții la traficul intern. Eventualele disfuncționalități și pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat cât și a firmei proprietare a autovehiculului. Este de asemenea interzisă repararea mijloacelor de transport pe spațiile de folosință comuna și căile de acces din incinta parcului.

7.5.2.Este interzisă blocarea, accesului, sub orice formă: în intersecții, la hidranții marcați.

## **7.6. Parcare pe căile de acces**

7.6.1.Atât parcare cât și staționarea sunt interzise. De asemenea este interzisă staționarea pe căile de acces a autovehiculelor defecte, avariate și în exces față de cele destinate activității declarate în contractul de închiriere

## **7.7. Cerințe pentru parcarile din afara căilor de acces**

7.7.2.Pot fi amenajate parcări cu acordul Locatarului, în afara căilor de acces. Aceste lucrări pot fi realizate de către Locator în parteneriat cu Locatarii în baza unui Protocol/parteneriat.

7.7.3.Spațiile de parcare în afara căilor de acces vor fi prevăzute și menținute în concordanță cu următoarele cerințe minime:

(a) Toate parcarile vor trebui să satisfacă cerința de a avea un minim spațiu de parcare pentru fiecare salariat plus un spațiu pentru fiecare companie pentru care este desemnată parcare respectivă. Vor fi prevăzute spații pentru handicapați în acord cu cerințele legale.

(b) Un spațiu de parcare pentru fiecare vehicul utilizat de conducătorul afacerii.

(c) Spații rezervate pentru vizitatorii obișnuiți.

7.7.4.Este responsabilitatea Locatarului să asigure parcare în afara căilor de acces, pentru toate vehiculele, chiar dacă sunt îndeplinite criteriile de mai jos:

(a) Modificarea cerințelor. Ori de câte ori se ivește o alterare a structurii sau o extindere ca urmare a creșterii cerințelor de parcare în acord cu cerințele standardului secțiunea 7.7.2. de mai sus, totalul cerințelor adiționale de parcare ca urmare a alterării, schimbării sau extinderii va trebui să se facă în intervalul a 120 zile următoare în acord cu cerințele din această secțiune.

(b) Continuarea obligației. Toate facilitățile de parcare cerute vor fi prevăzute și menținute atâta timp cât sunt în uz, facilități care au fost prevăzute să fie utilizate și care există. Facilitățile de parcare în afara străzii nu vor fi reduse nici ca rezultat al diminuării suprafețelor, numărului angajaților, sau modificarea altor factori care ar influența reglementarea privind numărul spațiilor de parcare, și fiecare reducere este în conformitate cu cerințele acestui articol.

Fiecare facilitate va fi prevăzută și utilizată de așa manieră încât să nu constituie o supărare, întâmplare sau impediment nerezonabil pentru trafic.

(c) Locul spațiilor de parcare. spațiile cerute pentru parcare în afara străzii vor fi pe același obiectiv sau clădiri care servesc ca principală utilizare sau când aceste cerințe nu pot fi realizate vor fi la max. 100 m distanță de obiectiv.

(d) Întreținerea spațiilor de parcare. Pentru spațiile de parcare pentru 3 sau mai multe vehicule, suprafața nu va fi de pământ, inclusiv calea de acces și va fi dreaptă, cu suprafața fără praf, rezistentă pe orice vreme și drenată cât este necesar pentru prevenirea prafului, eroziunii, sau apa în exces de pe stradă sau de pe proprietățile învecinate. Pe timpul iernii evacuarea zăpezii se face prin grija exclusivă a Locatarului și va asigura întreaga capacitate de parcare.

(e) Borduri. Numai bordurile din beton turnat sau semifabricate din beton vor fi premise. Bordurile din beton sunt cerute de-a lungul intrărilor, căilor de acces la locul de parcare și împrejurul insulei de parcare. Pe timpul dezvoltării excluzând drumurile publice, administrația parcului poate aproba alte tipuri de borduri. Bare de limitare sunt permise în interiorul suprafeței de parcare, dar nu pot fi folosite la definirea liniilor de trafic sau insule.



#### 7.7.5. Desene standard.

Desenele standard specificate mai jos vor fi folosite pentru toate parcurile în afara străzii cu o capacitate de 2 sau mai multe vehicule:

(a) Dimensiunile suprafeței de parcare nu vor fi mai mici decât cele arătate în tabelul de mai jos:

Unghiul de așezare	O singură cale			Două căi
	Lățimea [m]	Adâncimea [m]	Lățimea culoarului de acces [m]	Lățimea culoarului de acces [m]
90°	2,7	5,5	6,0	7,3
60°	2,7	5,5	5,5	7,3
45°	2,7	5,5	4,3	7,3
30°	2,7	5,5	3,6	7,3
Paralel	2,7	6,7	3,6	7,3

(b) Suprafața de parcare trebuie desenată astfel încât fiecare vehicul să poată intra și ieși din spațiul prevăzut pentru el fără să fie nevoie de a mișca oricare alt vehicul.

(c) Lățimea intrării și ieșirii vehiculelor trebuie să fie:

- minimum 3,6 m și maxim 4,5 m la începutul razei zonei de ieșire, numai pentru un singur fir de circulație.

- minimum 6,0 m și maximum 9,0 m la începutul razei zonei de ieșire pentru 2 fire de circulație.

(d) În nici un caz suprafețele de parcare nu vor fi desenate să determine ieșirea cu spatele într-o stradă atunci când părăsesc obiectivul.

### 7.8. Marcaje

7.8.1. Toate căile de acces cu sens unic sau cu dublu sens vor fi marcate cu semne de circulație, suficiente, pentru a respecta toate celelalte reglementări.

7.8.2. Limita maximă de viteză de deplasare a oricărui tip de vehicul este limitat la 20 Km/oră, pe tot cuprinsul parcului.

7.8.3. Toate semnele de circulație vor corespunde cerințelor municipale.

7.8.4. Dimensiunile și forma semnelor de circulație vor fi cele admise de Administrația orasului.

7.8.5. Ne respectarea semnelor de circulație repetată, dovedită cu înregistrări, și cu vădită sfidare a autorității poate duce la interzicerea accesului vehiculului în incinta parcului.

7.8.6. La intrarea în parc se va realiza un panou cu locatarii din parc, eventual cu poziția lor, or alt mod de prezentare.

7.8.7. La toate intersecțiile la 90 grade sunt panouri de direcționare la locațiile Locatarilor, cu acordul Locatarului.

### 7.9. Panouri de identificare. Panouri permise

Singurele semne care pot fi plasate sunt acele semne de intrare pe obiectiv, identificarea clădirilor, semnele temporare.

7.9.1. Pentru ușurarea circulației interne în parcul industrial, Locatarii sunt obligați să-și instaleze firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare, cu respectarea prevederilor legale și numai după aprobarea de către Locator a formei, dimensiunii și locurilor de amplasare.

7.9.2. Semnele de identificare la intrarea pe obiectiv

Fiecare clădire trebuie să aibă un semn de intrare, care trebuie să fie de formatul și semnificația conforme cu cele vor fi cele din capitolul 7.9.2., și conforme cu următoarele cerințe:

(a) Semnul trebuie să conțină numai numele clădirii, adresa clădirii, și/sau numele companiei.

- (b) Semnul trebuie să fie unitar ,montat pe cladire sau pe un suport din beton așezat la 2,5 m în spatele bordurii din fața clădirii.
- (c) Înălțimea semnului unitar trebuie să fie de 0,75 m, și lungimea de 2,0 m. , montat pe cladire sau pe un postament din beton cu porțiunea de deasupra solului de 2,2 m, lat de 0.,3 m, și de 0,3 m înălțime.
- (d) Literele trebuie să fie autoadezive, reflectorizant alb.
- (e) Panelurile din care este confecționat semnul trebuie să fie din aluminiu pasivizat cu aspect lucios.
- (f) Semnul nu trebuie să fie iluminat
- (g) Numele afacerii trebuie să fie centrat față de marginile laterale în interiorul suprafeței semnului și cu litere mari de 125 mm înălțime.
- (h) Adresa trebuie să fie cu litere de 100 mm înălțime, litere mari, și centrate față de părțile laterale.
- (j) Toate semnele trebuie să aibă 2 fețe și poziționate perpendicular pe bordură.
- (k) Semnul trebuie ridicat pe locul destinat de PIC și în concordanță cu standardele și regulile aplicate pe toate loturile din interiorul parcului industrial.
- (l) Locatarul trebuie să trimită un desen de execuție pentru a fi aprobat de către CAI al PIC.

#### 7.9.3. Semne de identificare montate pe peretele clădirii.

Semnele vor fi concepute în conformitate cu următoarele specificații:

- (1) Toate semnele rectangulare sau în perspectivă vor trebui să nu depășească 9 m<sup>2</sup> sau zece procente (10%) din suprafața frontului clădirii de care este atașată. Este limitată plasarea de semne la unul (1) pentru frontul clădirii la calea de acces și la două (2) pentru clădirii sau lotului pe colț.

#### 7.9.4 Semne temporare

- (1) Numai 1(unu) semn de construcție va putea fi ridicat pe timpul construcției, pentru a identifica afacerile care vor ocupa obiectivul, constructor, contractor, finanțe, etc. acest semn nu poate depăși 1,5 m<sup>2</sup> și trebuie îndepărtat în 30 de zile de la terminarea construcției.
- (2) Nici un semn temporar nu va fi plasat pe căile publice adiacente.

### **7.10. Activități interzise**

7.10.Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

- (1) Creșterea vitelor sau abatoare pentru animale vii sau prelucrarea cărnii și a produselor din pește, piei de animale, piei tăbăcite, drojdii și prelucrarea sau rafinarea grăsimilor și a uleiurilor.
- (2) Incinerarea, reducerea, tratamentul sau transferul de gunoi și ape uzate.
- (3) Facilități medicale de participare la nașteri, îngrijiri peste noapte sau îngrijiri extinse.

(

### **VIII. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

8.1.Prin adoptarea prezentului Regulament, Locatarii declară că au cunoștință de legislația română cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și se angajează să respecte și să asigure respectarea acestuia de către persoanele lor autorizate.

8.2.Părțile convin ca Locatarii se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislația română în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor.

8.3.Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor si echipamentelor de prevenire si stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul nu va răspunde pentru nici un accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Locatarului sau a altor utilizatori ai sistemelor si echipamentelor amplasate în spațiu.

8.4.Locatarii sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să asigure echipamentele instalate în spațiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcționarea optimă a acestora și în conformitate cu dispozițiile legislației în domeniu. În acest sens,

Locatarii sunt obligați să amplaseze extincatoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate.

8.5.Cheltuielile de instalare, operare și mentenanță a acestor sisteme și echipamente vor fi suportate de către Locatar.

8.6.Locatorul își rezervă dreptul de a controla modul de funcționare al sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor, instalate în spațiul închiriat.

8.7.Introducerea și depozitarea în incinta parcului a oricăror obiecte susceptibile de a provoca incendii și/sau explozii, este strict interzisă.

8.8.În situația producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Locatarul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile în intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

## **IX. PROTECȚIA MUNCII**

9.1.Locatarii sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecția muncii conform legislației în vigoare.

9.2.Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul PIC.

## **X. PROTECȚIA MEDIULUI**

10.1.Locatarii sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul PIC.

10.2.Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul PIC.

10.3. În caz de poluare accidentală din vina sa sau a colaboratorilor, sub orice formă a mediului vor suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

10.4.Zgomotul. Nivelul de zgomot al oricărei operații trebuie să respecte normele legale în vigoare.

10.5.Emisii în aer. Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanțe petroliere, parfumuri, păclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației, sau alte forme ale proprietăților, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietății de la punctual de limită a obiectivului, sunt interzise.

10.6.Încălzirea și flacăra deschisă. Orice operație care produce flacăra/sau căldură trebuie să fie în spații închise sau ceva asemănător așa fel încât să nu fie vizibilă sau să producă orice efect în afara liniei de demarcare a obiectivului, oriunde este plasat.

10.7. Vibrații. Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile în interiorul liniei de demarcație a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepția celor produse de noi construcții.

10.8.Energia electrică, diesel, gaz sau altele. Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcțiune cu liniile de alimentare, substațiile, sau alte facilități trebuie să satisfacă cele mai înalte cerințe de securitate, și trebuie să fie construite și instalate așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii, și cu

excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul și trebuie să fie compatibile cu cele de pe căile comunicații sau cu proprietățile adiacente și nu vor fi în contradicție cu efectele oricărei alte instalații.

## **XI. SITUAȚII DE URGENȚĂ**

11.1. Conform legislației în domeniu, Locatarii sunt obligați să-și ia măsuri proprii de instruire pentru prevenirea și eventual lichidarea urmărilor unor astfel de situații de urgență, așa cum sunt ele definite.

11.2. De asemenea, Locatarii sunt obligați să participe cu efective, materiale și cheltuieli privind organizarea activității la nivelul parcului conform Planurilor de intervenție în caz de urgență aprobate.

## **XII. REGULI DE SECURITATE**

12.1. Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului vor fi stabilite de Locator împreună cu societatea de protecție și pază contractată, pe baza solicitărilor Locatarilor care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

12.2. În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Locatarul trebuie să-i comunice Locatorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în Spațiul închiriat în incinta PIC . Aceștia vor intra în PIC în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Locatar și avizate de Locator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

12.3. Locatarul va desemna una sau două persoane de legătură care pot fi contactate, de către Locator în cazuri de urgență, pentru a soluționa orice eventuale probleme apărute în legătură cu spațiul, după închiderea spațiului.

12.4. În cazuri de forță majoră, Locatorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra PIC. Această acțiune va fi adusă imediat la cunoștința Locatarului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

12.5. Conform Legii nr. 333/2003 Locatarii sunt obligați să-și ia măsuri proprii privind paza și protecția bunurilor. Asigurarea pazei și supravegherii spațiului Locatarului cu o societate, va fi acceptată de Locator prin acord scris pentru reglementarea accesului în PIC. În această situație Locatarul nu este exonerat de plata contribuției prevăzute în contractul de închiriere privind asigurarea serviciilor de control acces în PIC.

12.6. Accesul personalului și mijloacelor Locatarilor în PIC se face pe baza de legitimație. Accesul delegațiilor și clienților se face pe baza delegației și B.I./C.I., de regulă însoțiti de reprezentanții Locatarului sau pe baza tabelului vizat de Locator care se va afla la punctul de control-acces.

12.7. În baza Legii nr. 333/2003 întreg personalul (patron, angajat, delegat, client, etc.) se va supune controlului asupra autovehiculului, bagajelor și după caz, în mod excepțional, controlului corporal efectuat de formațiunea de pază. În baza aceleiași Legi, toate mijloacele care intră sau ies din PIC vor fi verificate de către societatea de pază pe baza documentelor de însoțire a mărfii. În cazul constatării unor nereguli se va interzice accesul și vor fi anunțate organele de poliție pentru soluționarea cazului.

12.8. Accesul reprezentanților mass-media în incinta PIC este permis numai însoțit de un reprezentant al administrației parcului în condițiile ce se vor stabili de comun acord cu conducerea PIC.

12.9.Este strict interzis salariaților Locatarilor și mijloacelor de transport ale acestora să pătrundă în incinta societăților vecine, cu excepția căilor comune de acces utilizate și în folosul parcului conform prevederilor protocolului inițial de predare-primire (și, după caz a celor ulterioare).

12.10.Accesul în spațiile tehnice sau în zone cum ar fi acoperișurile, rezervoarele, etc. este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

### **XIII. ALTE DISPOZIȚII**

#### **13.1. Asigurarea**

13.1.1.Din momentul începerii activității în spațiul închiriat, Locatarul are obligația să-și asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât și spațiul, împotriva furtului, spargerilor și împotriva evenimentelor de forță majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundațiile, etc. (conform prevederilor din Contractul de Închiriere)

#### **13.2. Responsabil din partea Locatarului**

13.2.1.Locatarul va pune la dispoziția Locatorului, odată cu adoptarea prezentului regulament o împuternicire în care va preciza atât persoanele autorizate de acesta în relația cu Locatorul cât și limitele de răspundere conferite acestor persoane.

#### **13.3. Notificări**

13.3.1.Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul „Regulamentul de Organizare și Funcționare” al PIC va fi făcută în scris si va fi redactată în limba română .

### **XIV. PENALITĂȚI**

14.1.Nerespectarea prezentului Regulament de Organizare și Funcționare va fi sancționată cu suma de 100 (una sută) euro pentru fiecare încălcare constatată de către Administratorul PIC după o somație de conformare rămasă fără răspuns satisfăcător mai mult de 5 (cinci) zile calendaristice de la data primirii notificării de către Locatar.

### **XV.DISPOZITII FINALE**

15.1.Perioada de implementare este de 30 zile.

15.2.Prezentul Regulament se supune aprobarii,Consiliul Judetean Alba,prin hotarare.

**ADMINISTRATOR UNIC AL SC PARCUL INDUSTRIAL CUGIR SA**

**DR.ING.EMIL NICOLAE MUNTEAN**