

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

### PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**Denumirea lucrării:** **PUZ – EXTINDERE FABRICA „LA LORRAINE“ FAZA 3**

Mun.Campia Turzii, str. Laminoristilor nr. 151, jud. Cluj

**Investitor:** „LA LORRAINE“ SRL

str. Laminoristilor, nr. 151, Mun. Campia Turzii, Jud. Cluj

**Proiectant:** **S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.**

**Data elaborării:** **2021**

## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și a parcarilor.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

### III. ZONIFICARE TERITORIALĂ (zone, subzone și unități teritoriale de referință)

11. Unitate funcțională

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UID2 - „Zona unităților de producție industrială și de depozitare existente” situate în zone cu caracter industrial, respectiv în Parcul industrial Mekel.

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### Denumirea UTR-ului propus a fost preluat din PUG Campia Turzii

Pentru UID2 – zona industrială în spații existente: **UID2\*** - „Zona unității de producție industrială și de depozitare existente”, prin extinderea zonelor de producție și depozitarea a Fabricii „La Lorraine”, Faza 3, în incinta fabricii existente. Suprafața terenului pe care se dezvoltă fabrica este de 43775mp, conform extrasului CF nr. 50849.

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### a. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este documentația de urbanism ce are caracter de reglementare, și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului.

Regulamentul de urbanism alăturat Planului Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Regulamentul constituie actul de autoritate al administrației locale ce se aproba pe baza avizelor obținute de către Consiliul Județean, conform cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Documentația prezintă respecta concepția generală ce a stat la baza elaborării PUZ, și totodată se supune procedurilor de respectare a avizelor și aprobărilor prevăzute în Planul Urbanistic General al comunei Unguras.

Regulamentul Local de Urbanism aprobat se poate modifica numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism; și implicit modificarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism, se va face respectând demersul de avizare și aprobare parcurs de documentația premergătoare.

#### **b. Baza legală a elaborării**

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată;

Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – H.G.R. nr. 934/2002 – anexa 4;

Legea 18/1991 – a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare;

Legea 265/2006 - privind protecția mediului;

H.G.R. 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

H.G.R. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 - 2000;

#### **c. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism este documentația de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor de construire și folosire al clădirilor și amenajărilor aferente zonei de studiu.

PUZ-ul definește următoarele zone de interes:

-Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbane și construirii, având suprafața de 43775mp.

-terenul supus reglementării aparține firmei "La Lorraine" S.R. L.

**UTR UID2\* - „Zona unității de producție industrială și de depozitare existente”, prin extinderea zonelor de producție și depozitarea a Fabricii „La Lorraine”, Faza 3, în incinta fabricii existente.**

Extras din reglementările PUG:

**- zona cu caracter industrial și economic din Parcul industrial Reif din Campia Turzii, jud. Cluj**

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General și ale Regulamentului General de Urbanism al Localității Campia Turzii și ale PUZ și PUD aprobate în zona studiată.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Având în vedere poziția sitului studiat și conformarea reliefului pe care este amplasat, nu se impun reguli speciale de păstrare/protejare a patrimoniului natural sau construit. Problemele specifice păstrării integrității mediului nu au relevanță în contextul dat.

#### **4.1. Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

#### **4.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public în extravilan**

Având în vedere că terenul pe care se face lucrarea este în intravilan nu se aplică nicio restricție.

#### **4.3. Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specific localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din extravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

### **Protejarea monumentelor istorice**

Ariile protejate nu fac obiectul prezentei documentații.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public**

#### **Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci,

zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborate și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

#### **Procentul de ocupare a terenului- coeficientul de utilizare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

#### **Lucrări de utilitate publică**

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### **Apararea interesului public**

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

#### **- Construcții administrative și financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

#### **- Construcții comerciale**

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

### **Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice, următoarele:

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire nu este permisă, deoarece zona este stabilită în PUG și PUZ-PUZ ca zona industrială.

### **Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament conform cu prevederile prezentului regulament, specific pe UTR reglementat.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(3) Alinierea obligatorie a clădirilor va fi stabilită în prezentul regulament.

(4) În sensul prezentului regulament, prin alinierea obligatorie a construcțiilor se înțelege linia pe care construcțiile sunt obligate să își amplaseze fațada principală la stradă.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și a planșelor desenate;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și a parcarilor.**

### **Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Accesuri pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului regulament, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (în funcție de destinația construcțiilor).

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se pot face derogari de la prevederile alin. (1), numai cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă; atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, pe drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

#### **Parcelarea**

Având în vedere că prezenta lucrare se face pe o parcelă deja instituită, pe care se dezvoltă o fabrică, nu se pune problema unor recomandări pentru parcelare

#### **Înălțimea construcțiilor**



- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii reglementate prin PUZ-ul prezentului Regulament.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.**

### **Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, iar necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, după cum urmează:

#### **- Construcții administrative**

Pentru construcțiile de tipul sediilor, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri...etc. vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **- Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- \* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- \* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- \* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

#### **- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,**

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **Spații verzi și plantate**

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției respectând prevederile prezentului regulament.

### **Împrejuriri**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.



(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției respectând procedurile legale de autorizare și prevederile prezentului regulament.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### Unitati si subunitati de referinta

Zona studiata are categoria de folosinta "teren industrial" si este utilizat ca fabrica cu functiune de productie si depozitare.

Actualul PUZ stabileste reglementarile necesare suprafetei de teren studiate, in vederea extinderii activitatii de productie si depozitare necesare amenajarii obiectului de investitie propus – Extindere Fabrica "La Lorraine", FAZA 3, fapt pentru care se propune urmatoarea unitate teritoriala administrativa (denimire preluata din PUG, la care se propun modificarile din prezentul PUZ):

**UID2\*** - „Zona unitatilor de productie industrială si de depozitare” prin extinderea zonelor de productie si depozitare, Faza 3, in incinta fabricii existente. Suprafata terenului pe care se dezvoltă fabrica este de 43775mp.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### **UID2\*** - „Zona unitatii de productie industrială si de depozitare”

#### ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

##### **UID2\***

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial și cvasiindustrial:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- depozitare, logistică
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare etc.
- constructii si echipamente industriale (silozuri, benzi transportoare, elevatoare, concasoare si alte constructii si echipamente de tip industrial).

#### ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

##### **UID2\***

- Activitățile actuale se pastrează. Se recomandă diminuarea populației, dacă ea se dovedește a exista datorită procesului de producție.
- Extinderea va fi permisă cu condiția să nu se agraveze situația poluării

- activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUD, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

#### **UID2\***

- Unitati de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA
- locuire de orice tip, cu exceptia locuintelor de serviciu
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Unitati agroindustriale
- abatoare
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- garaje în clădiri provizorii.
- elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- constructii provizorii de orice natură.
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

#### **UID2\***

Parcela pentru care se întocmește PUZ există, are suprafața de 43775mp. Nu se aduc modificări în dimensiunea ei. Se preia în totalitate suprafața parcelei, zonele de acces, drumurile interioare.

### ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### **UID2\***

Regulile de aliniere și dimensiunea retragerii se va stabili prin prezenta documentație PUZ.

Astfel, în cadrul incintei industriale, pentru clădirile specifice de producție (și alte spații legate direct de activitatea de produse), determinate de necesarul suprafeței efective de producție și depozitare, retragerea de la aliniament va fi de minimum 3 m.

### ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### **UID2\***

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi cel puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi de nu mai puțin de 6 m pentru clădirile de producție. Retragerile pentru spațiile anexe (rezervoare apă, sopron, alte instalații), vor fi în funcție de necesitățile tehnologice.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (latime=3.8m și înălțime=4.2m).

## ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### **UID2\***

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de cel puțin de 6 m, acolo unde este posibil, ținându-se cont de procesul de fabricație.

## ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

### **UID2\***

Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfasurată de maxim 2000mp, la care accesul poate fi realizat pe o singură latură.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **UID2\***

#### **Necesarul de parcaje**

-stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, extinderi, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, avându-se prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, întoarcere.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală
  - 1 loc parcare la 150mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000mp
  - 1 loc de parcare la 100mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000mp

Pentru construcții de înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### **UID2\***

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+3E.

Înălțimea maximă pentru construcțiile industriale va fi funcție de procesul tehnologic specific exploatării. Astfel pentru zona de depozitare produse finite se va aplica un  $H_{max}=45m$ .

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### **UID2\***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor/anexelor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu ecstea.

Se vor promova tehnologii și material de construcții contemporane.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

## ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

### **UID2\***

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare din zona și de pe amplasament.

- Rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirilor, fără a deteriora imaginea acestora;
- Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și aerisitoare de bransament pe fațadele principale;
- Orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi); burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială de sub trotuar.
- Fiecare incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

## ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### **UID2\***

Spațiile verzi din incinta industrială, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderii, au rol:

- De separare a secțiilor cu procese de producție specific
- De filtru protector
- De dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali)
- De odihnă și echilibru psihologic
- Estetic

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respective (plop Canadian, artar).

Spatiile verzi vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata parcelei.  
Se vor planta 1 arbore / 100mp gazon.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

#### ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

##### **UID2\***

Terenul incintei va pastra împrejurimea existentă. Acesta va fi tratată decorativ cu înălțimea de max.2.20m (din fier sau plasa metalică) și vor fi dublate de gard viu, acolo unde este posibil acest lucru.

Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

##### **UID2\***

**POT maxim= 65%**

#### ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

##### **UID2\***

**CUT maxim= 1.3**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri (clădiri, anexe, garaje, copertine), calculul se va face în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Data elaborării :

03.11.2021

Întocmit:

arh/urb. DUMITRESCU Susana Mariana


