

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PUZ – EXTINDERE FABRICA „LA LORRAINE“ FAZA 4**

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

Investitor: SC 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: aprilie 2022

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) si a parcarilor.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

III. ZONIFICARE TERITORIALA (zone, subzone si unitati teritoriale de referinta)

11. Unitate functionala

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

UID2 - „Zona unitatilor de productie industriala si de depozitare existente” situate in zone cu caracter industrial, respectiv in Parcul industrial Meckel.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Pentru UID2 – zona industriala in spatii existente: **UID2*** - „Zona unitatii de productie industriala si de depozitare existente”, prin extinderea zonelor de productie si depozitarea a Fabricii „La Lorraine”, Faza 4, in incinta fabricii existente. Suprafata totala a terenului pe care se dezvoltă fabrica este de 58363mp, conform celor 2 extrase CF nr. 50849 in suprafata de 43755mp si CF nr. 52047 in suprafata de 14588mp..

I. DISPOZITII GENERALE

a. Rolul RLU

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

Regulamentul de urbanism alaturat Planului Urbanistic Zonal, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Regulamentul constituie actul de autoritate al administratiei locale ce se aproba pe baza avizelor obtinute de catre Consiliul Judetean, conform cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Documentatia prezenta respecta conceptia generala ce a stat la baza elaborarii PUZ, si totodata se supune procedurilor de respectare a avizelor si aprobarilor prevazute in Planul Urbanistic General al Municipiului Campia Turzii.

Regulamentul Local de Urbanism aprobat se poate modifica numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism; si implicit modificarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism, se va face respectand demersul de avizare si aprobare parcurs de documentatia premergatoare.

b. Baza legala a elaborarii

Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata;

Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

Legea 18/1991 – a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare;

Legea 265/2006 - privind protectia mediului;

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

H.G.R. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;

Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 - 2000;

c. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism este documentatia de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor de construire si folosire al cladirilor si amenajarilor aferente zonei de studiu.

PUZ-ul defineste urmatoarele zone de interes:

-Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbane si constructiei, avand suprafata de 58363 mp.

-terenul supus reglementarii apartine firmei "La Lorraine" S.R. L.

UTR UID2* - „Zona unitatii de productie industriala si de depozitare existente”, prin extinderea zonelor de productie si depozitarea a Fabricii „La Lorraine”, Faza 4, in incinta fabricii existente.

Extras din reglementarile PUG:

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

Regulamentul local de urbanism insotete Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General si ale Regulamentului General de Urbanism al Localitatii Campia Turzii si ale PUZ si PUD aprobate in zona studiata.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Avand in vedere pozitia sitului studiat si conformarea reliefului pe care este amplasat, nu se impun reguli speciale de pastrare/protejare a patrimoniului natural sau construit. Problemele specifice pastrarii integritatii mediului nu au relevanta in contextul dat.

4.1. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- (2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

4.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public in extravilan

Avand in vedere ca terenul pe care se face lucrarea este in intravilan nu se aplica nicio restrictie.

4.3. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specific localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din extravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

Protejarea monumentelor istorice

Ariile protejate nu fac obiectul prezentei documentatii.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, 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 investitori interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(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 și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

Orientarea fata de punctele cardinale

- Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

- Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administratiei publice, urmatoarele:

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire nu este permisa, deoarece zona este stabilita in PUG si PUZ-PUZ ca zona industriala.

Amplasarea fata de aliniament

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(3) Alinierea obligatorie a cladirilor va fi stabilita in prezentul regulament.

(4) In sensul prezentului regulament, prin alinierea obligatorie a constructiilor se intelege linia pe care constructiile sunt obligate sa isi amplaseze fatada principala la strada.

Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si a planselor desenate;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

Accese carosabile

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

(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 calea 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 edilitară

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 derogări 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 maririle 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, intra 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.

Inaltimea constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii reglementate prin PUZ-ul prezentului Regulament.

Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii.

Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- (3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, iar necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile, dupa cum urmeaza:

- Constructii administrative

Pentru constructiile de tipul sediilor, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri...etc. vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

- Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- * activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- * activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- * activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii,

pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Spatii verzi si plantate

- (1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei respectand prevederile prezentului regulament.

Imprejurii

- (1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejurii:

- a) imprejurii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III. ZONIFICARE FUNCționalALA

Unitati și subunitati de referință

Zona studiată are categoria de folosință “teren industrial” și este utilizat ca fabrică cu funcțiune de producție și depozitare.

Actualul PUZ stabilește reglementările necesare suprafeței de teren studiate, în vederea extinderii activității de producție și depozitare necesare amenajării obiectului de investiție propus – Extindere Fabrică “La Lorraine”, FAZA 4, fapt pentru care se propune următoarea unitate teritorială administrativă (denimire preluată din PUG, la care se propun modificările din prezentul PUZ):

UID2* - „Zona unităților de producție industrială și de depozitare” prin extinderea zonelor de producție și depozitare, Faza 4, în incinta fabricii existente. Suprafața terenului pe care se dezvoltă fabrică este de 58363 mp.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCționale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCționalALA

UID2* - „Zona unității de producție industrială și de depozitare”

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

UID2*

Structura 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.
- construcții și echipamente industriale (silozuri, benzi transportoare, elevatoare, concasoare și alte construcții și echipamente de tip industrial).

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI PROPUSE CU CONDIȚIONĂRI

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*

- Unități de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu
- depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Unități agroindustriale
- abatoare
- comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- comert și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- garaje în clădiri provizorii.
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- construcții provizorii de orice natură.
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperisuri, 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: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

UID2*

Cele 2 parcele pentru care se întocmește PUZ existent, însumează suprafața de 58363mp. Nu se aduc modificări în dimensiunile lor. Se preia în totalitate suprafața celor 2 parcele, zonele de acces. Drumurile interioare urmează să se modifice în așa fel încât să rezolve problemele de accesibilitate ale mașinilor de transport în incinta fabricii, accesul autoturismelor personalului angajat (în cele două zone de parcare create special pentru personal, în apropierea clădirilor de birouri), cât și accesul mașinilor de intervenție în caz de necesitate (pe drumul lateral est, nou creat).

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

UID2*

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

Astfel, in cadrul incintei industriale, pentru cladirile specifice de productie (si alte spatii legate direct de activitatea de productie), determinate de necesarul suprafetei efective de productie si 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 cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi cel putin de 6 m.

Retragerea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate va fi de nu mai putin de 6 m pentru cladirile de productie. Retragerile pentru spatiile anexe (rezervoare apa, sopron, alte instalatii), vor fi in functie de necesitatile tehnologice.

Se va asigura gabaritul necesar interventiilor in caz de incendiu (latime=3.8m si inaltime=4.2m).

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UID2*

In cazul coexistentei 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 desfasurata de maxim 2000mp, la care accesul poate fi realizat pe o singura latura.

Drumurile interioare urmeaza sa se modifice in asa fel incat sa rezolve problemele de accesibilitate ale masinilor de transport in incinta fabricii, accesul autoturismelor personalului angajat (in cele doua zone de parcare create special pentru personal, in apropierea cladirilor de birouri), cat si accesul masinilor de interventie in caz de necesitate (pe drumul lateral est, nou creat).

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei 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 prașe 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: ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UID2*

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+3E.

Înălțimea maximă pentru construcțiile industriale va fi funcție de procesul tehnologic specific exploatarei. Astfel pentru zona de depozitare produse finite se va aplica un $H_{max}=46m$.

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

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 acestea.

Se vor promova tehnologii și material de construcții contemporane.

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

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

UID2*

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare din zonă 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 a firidelor 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 incinta va dispune de spatii adecvate, destinate colectarii deseurilor menajere, ca si a celor rezultate din activitatea specifica.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UID2*

Spatiile verzi din incinta industrial, in raport cu consideratiile tehnice, igienice si estetice impuse de natura si conditiile intreprinderii, au rol:

- o De separare a sectiilor cu procese de productie specific
- o De filtru protector
- o De dirijare a curentilor de aer (formarea curentilor verticali)
- o De odihna si echilibru psihologic
- o 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: IMPREJMUIRI

UID2*

Terenul incintei va pastra imprejurimea existenta in zona nordica, estica si sudica, aferente CF 50849. In zona CF nou, nr. 52047 se va extinde montarea gardului in acelasi model, inaltime si mod de tartare. Acesta va fi tratata decorativ cu inaltimea de max.2.20m (din fier sa plasa metalica)si vor fi dublate de gard viu, acolo unde este posibil acest lucru.

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii , supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri (cladiri,anexe, garaje, copertine), calculul se va face in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

Data elaborării :

13.04.2022

Intocmit:

arh/urb. DUMITRESCU Susana Mariana



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.

