

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, SECTOR 5,
STR. SG. MAJ. VASILE TOPLICEANU, NR. 8,
BL. P37, SC. 1, ET. 7, AP. 22
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J40/12688/01.10.2020
TEL. 0722225811



ISO 9001 certificat nr.
808C

COLECTIV DE ELABORARE

SPECIALITATI:

URBANISM - ARHITECT ION GHICA

INSTALATII - ING. LOREDANA CURCANEANU

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, SECTOR 5,
STR. SG. MAJ. VASILE TOPLICEANU, NR. 8,
BL. P37, SC. 1, ET. 7, AP. 22
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J40/12688/01.10.2020
TEL. 0722225811



ISO 9001 certificat nr.
808C

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLANSE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU

SCARA 1/5000

PLANSA A01

SITUATIA EXISTENTA,

SCARA 1/1000

PLANSA A02

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1/1000

PLANSA A03

REGLEMENTARI EDILITARE

SCARA 1/1000

PLANSA A04

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

SCARA 1/1000

PLANSA A05

POSIBILA MOBILARE URBANA

SCARA 1/1000

PLANSA A06

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Denumirea proiectului:

SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUIT IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE INDUSTRIALE

1.2. Inițiator:

SC REEA GET3L SRL

1.3. Proiectant:

S.C. ASSAD S.R.L.

1.4. Data:

07.04.2022

1.5. Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect **SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUIT IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE INDUSTRIALE**

-conform PUZ ce va fi supus aprobarii Consiliului Local. In determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului s-au urmarit elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

2. INCADRAREA IN TERITORIU

Terenul in suprafata de 301.365,00 mp (rezultat din insumarea nr. Cad. 80978, 80970, 80308, 80305, 80310, 80311) este proprietatea SC REEA GET3L SRL si este amplasat in intravilanul si extravilanul comunei Cepari, conform Planului Urbanistic General al localitatii.

Zona studiata de 13.166,00 mp este situata in intravilan si are functiune de ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Accesul pe proprietate se face din DJ 678A.

Vecinatati : -la nord – prop. Anton Elena, nr. Cad. 80304 si drum comunal (nr. Cad. 80862)
 -la est – DJ 678A, nr. Cad. 80304, prop. Soceanu Alexandru
 -la sud – nr. Cad 80357, prop. Dragomir Nicolae, prop. Popa Dumitru
 -la vest – Paraul Topolog

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. **Descriere, accesibilitate**

Terenul in studiu se afla in judetul ARGES, comuna Cepari. Accesul se poate face atat din DJ 678A, cat si din drumul comunal cu nr. Cad. 80862.

Zona studiată în suprafața de $S=13.166,00$ mp este compusă din parcelele cu nr. Cad. 80311 și parțial nr. Cad. 80305. Parcela cu nr. Cad 80311 are categoriile de folosință A - arabil și Cc - curți-construcții. Categoria de folosință pentru parcela cu nr. Cad. 80305 este L - livadă.

Pe parcela cu nr cad. 80311 se află o construcție cu regim P, cu funcțiunea de locuință.

Concluzii din documentații deja elaborate:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local, caracteristicile terenului sunt:

Regimul juridic:

Terenul în studiu în suprafață totală de $301365,00$ m² (rezultat din însumarea nr. Cad. 80978, 80970, 80308, 80305, 80310, 80311), este situat în intravilanul și extravilanul comunei Cepari.

Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține societății S.C. REEA GET3L S.R.L. conform Act Notarial nr. 2987 din 23.12.2021, respectiv Act Notarial nr.394 din 17.02.2022

Regimul economic:

Folosința actuală a terenului în suprafață totală de 301365 m² este, curți construcții, arabil, livadă, pășune, fâneață, situat în intravilan și extravilan, conform extraselor de carte funciară nr.: 80978, 80970, 80308, 80305, 80310, 80311.

Regimul tehnic:

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării funcționale a terenului din ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE și implementarea unui Regulament Local de Urbanism în vederea reglementării regimului de construire în zonă.

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUZ:

Conform PUG în vigoare, amplasamentul se află în intravilanul și extravilanul comunei Cepari. Zona studiată este situată în intravilanul comunei zona funcțională L - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

3.2. Cadrul natural și condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Cepari, județul Argeș, se situează în Subcarpații Getici. Comuna se află în nord-vestul județului Argeș, la limita cu județul Vâlcea, pe malurile Topologului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ678A. La nord se află comuna Șuiești și la sud comuna Tigveni. Comuna este alcatuită din satele Carpenis, Ceparii Pământeni, Ceparii Ungureni, Morasti, Sendrulești, Urluiești, valea Magurei, Zamfirești. Cursul de apă principal al localității îl constituie râul Topolog. Terenul studiat este înclinat de la nord la sud, de la cota și de la est la vest.

Climatul în regiune

Clima este temperat continentală de tip subcarpatic, specifică zonei de sud a Carpaților Meridionali, dar mai blândă datorită așezării localității în zona depresionară. Temperaturile medii anuale oscilează între $5-6^{\circ}\text{C}$ la 8°C , temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este de $15-16^{\circ}\text{C}$, iar a lunii celei mai friguroase (ianuarie) de $-3,5^{\circ}\text{C}$. Variațiile de temperatură sunt în funcție de altitudine, ca și precipitațiile medii anuale ce variază între 500-800 l/an.

Incarcarile de zăpadă

Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, pentru Cepari $S_0=k$ 2,0kN/mp

Incarcarile date de vant

Acțiunile vântului indicativ NP 082-04. Viteza caracteristică pentru Cepari județul Argeș, având T=50ani este de 21m/sec.

Comuna Cepari, jud. Arges, se afla in tipul climatic II.

Date privind panza de apa subterana.

Apa subterană nu a fost întâlnită în foraje până la adâncimea investigata. La ploi apa se poate acumula temporar, în orizonturile de la suprafață.

Date privind seismicitatea zonei si adancimea de inghet

Localitatea Prundeni se incadreaza in zona seismica de calcul«D», gradul VII de intensitate seismica, cu valoarea parametrilor de calcul:

-Ks (coeficient seismic) - 0,16

-Tc (perioada de control) – 0,7 sec.

-ag (acceleratia terenului) – 0,25 g

pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta –IMR-225 ani,

Adancimea de inghet pentru zona studiata este de -0,60 - 0,70 m.

3.3. Habitatul și populația

Amplasamentul se afla intr-o zona cu specific rural, predominata de plantatii de mar si par. In zona exista servicii, comert si locuinte unifamiliale.

3.4. Dotari administrative și social- culturale

Zona studiata nu prezinta dotari administrative și social-culturale.

3.5. Dotarea tehnico edilitara

In zona studiata exista toate categoriile de utilitati necesare functiunii propuse.

Activitatea economica

Pe teren exista o constructie cu regim P realizata in anul 1900.

Analiza fondului construit existent

În prezent terenul este in proprietate particulară si este incadrat la categoria teren arabil si curti-constructii (nr. Cad 80311) si livezi (nr. Cad. 80305).

Se disting următoarele disfuncționalități:

Sub aspectul circulatiilor: accesul va trebui realizat atat din DJ 678A cat si din drumul comunal (nr. Cad. 80862).

Sub aspect economic/ functional: un potential de dezvoltare considerabil si oportunitatea de a extinde zona industriuala si de servicii.

Sub aspect peisagistic: un fond vegetal predominat de platatii de mar si par,

Sub aspect tehnico edilitar: retelele nu asigura o coerenta functionala zonei.

Fondul construit existent se constituie din cladiri aferente functiunii de locuire, cu regim de inaltime P, P+2E.

4. REGLEMENTARI

4.1. Prevederi de amenajarea teritoriului și de urbanism

Obiectivele noi propuse sunt :

- construirea de hale metalice industriale pentru procesarea si depozitarea fructelor;

- **propunerea functionala va fi ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, cu respectarea Regulamentului de Urbanism, fara a aduce disconfort zonei;**
- **crearea de venituri suplimentare pentru bugetul local din impozite si taxe;**
- **crearea de locuri de munca;**
- **crearea unei imagini favorabile a zonei;**
- **cresterea veniturilor prin dezvoltarea urbana in zona.**

Realizarea accesului auto si pietonal pe proprietate se va face din DJ 678A si din drumul comunal; Se vor realiza alei si parcaje in incinta proprietatii. Accesele, aleile si platformele din incinta vor fi amenajate cu imbracaminte asfaltica si borduri de delimitare. Se vor amenaja locuri de parcare pe proprietate. Numarul locurilor de parcare va respecta prevederile HG525/1996 anexa 5.

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor amenaja guri de scurgere. Configuratia urbanistica propusa rezolva usor accesul masinilor de interventie in caz de incendiu, pe proprietate.

In incinta se vor amenaja spatii verzi si platforme pentru pubelele de gunoi, cu acces usor la masina de salubritate. Spatiile verzi s-au dimensionat tinand cont de HG525/1996 anexa 5;

Rezolvarea urbanistica si arhitecturala a noului obiectiv va fi moderna, reprezentativa si va urmari integrarea armonioasa a cladirii in ansamblu. Pentru realizarea constructiei se vor folosi materiale moderne, arhitectura acesteia fiind in concordanta cu specificul zonei. Structura va fi metalica, cu fundatii izolate sub stilpi, legate cu grinzi de fundare. Peretii de compartimentare vor fi din panouri metalice termoizolante si din pereti usori din gips carton. Inchiderea perimetrului se va realiza din panouri metalice termoizolante iar coperisul va fi de tip sarpanta metalica cu invelitoare din panouri termoizolante..

Amplasarea constructiei se va face ținând cont de distanțele obligatorii cu respectarea Codului Civil;

In proiectarea obiectivelor propuse se va tine cont de regimul de alinire al constructiilor existent, de studiul de insorire pentru incaperile de locuit din imobilele invecinate, de codul civil, etc.

Spatiul care nu va constitui alei de acces, parcaje sau platforme in incinta proprietatii, se va planta cu arbori, arbusti ornamentali si gazon, pentru a se realiza o imagine agreabila.

Se va tine cont de specificul investitiei ce nu implica impact negativ asupra mediului.

Investitia nu prezinta dezavantaje pentru unitatea administrativ teritoriala.

In zona studiata exista toate retelele de utilitati.

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin bransarea la reseaua existenta pe DJ 678A si drumul comunal. Toate lucrarile vor tine cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013 pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public si Legea energiei nr. 123/2012.

Alimentarea cu apa a constructiilor se va face din reseaua publica a comunei.

Apele menajere vor fi preluate de reseaua interioara de canalizare si evacuate la reseaua publica de canalizare a orasului.

Incalzirea spatiilor se va face cu ventiloconvectoare.

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
SUPRAFATA TEREN STUDIATA	13.166,00 mp	100,00 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	4.343,60 mp	33,00%
PLATFORME BETONATE, PARCARI SI CIRCULATII	4.881,00 mp	37,00%
PLATFORME SI ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	142,00 mp	1,00%
SPATII VERZI	3.800,00 mp	29,00%

4.2. Circulații, căi de acces, stationarea autovehiculelor

Accesele pe proprietate se fac din DJ 678A, si drum comunal - domeniul public.

Echipare edilitara

Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform solutiei propuse de administratorul retelelor electrice. Toate retelele electrice in zona (alimentare cu energie electrica si iluminat stradal) se vor realiza in sistem subteran. Lucrarile vor tine cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013 pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public si Legea energiei nr. 123/2012.

Alimentarea cu apa și canalizare

Alimentarea cu apa se va face prin racord la rețeaua de alimentare existenta.

In zona studiata exista rețea de apa potabila din PEHD. Bransarea obiectivului propus la rețeaua de apa se va realiza in conformitate cu solutiile tehnice obtinute prin avizele operatorului de sistem. Pentru rezolvarea alimentarii cu apa potabila a viitorilor consumatori este necesar obtinerea avizului tehnic de bransament apa potabila de la operatorul de sistem. Alimentarea cu apa rece pentru consum menajer a fiecarui obiectiv se va face printr-un bransament de la conducta publica, ce se va realiza din țeava de polietilena de inalta densitate. Pe bransament se va prevedea un apometru pentru masurarea consumurilor menajere de apa potabila.

Canalizare menajera

Realizarea rețelei de canalizare menajera nou propuse prin prezenta documentatie, se va face in conformitate cu solutiile tehnice obtinute prin avizele operatorului de sistem. Rețeaua de canalizare va fi alcatuita din conducte de canalizare pentru montaj ingropat – PVC KG– si camine de canalizare din tuburi de beton. Conductele de canalizare se monteaza ingropat sub adancimea de inghet ($h = -0,80$ m), cu panta corespunzatoare diametrului ales, pe pat de nisip si conform indicatiilor producatorului. Caminele de canalizare se vor executa din tuburi de beton cu cep si buza si vor fi realizate conform STAS 2448-82. Conductele de canalizare vor fi pozate cu panta în sensul curgerii apei. Adâncimea caminelor și panta de montaj a conductelor de canalizare se vor calcula astfel încât sa se asigure viteza de autocurățare a canalelor și sa nu se depășeasca viteza maxima de curgere.

In zona, in prezent apele pluviale sunt preluate prin intermediul canalelor si rigolelor pluviale stradale. Pentru investitia propusa, apele pluviale aferente invelitorilor si aleilor vor fi dirijate catre

spatiile verzi ale proprietatilor. Apele provenite de pe drumurile de acces propuse vor fi dirijate catre rigolele stradale propuse, acestea deversand in canalele si rigolele existente din zona.

Rețeaua de gaz metan

Nu este cazul.

Incalzirea

Asigurarea cu energie termica a noilor consumatori se va face cu ventilo-convectoare sau radiatoare electrice, sau se vor utiliza resurse regenerabile -pompa de caldura, panouri solare pentru incalzire si preparare apa calda menajera, panouri fotovoltaice ce vor asigura energia electrica necesara pentru functionarea echipamentelor producatoare de energie termica.

Salubritate

Pe terenul studiat se vor amenaja platforme pentru pubele ecologice cu acces usor pentru masinile de gunoi ale firmelor de salubritate.

5. Concluzii

Soluțiile propuse sunt o premiza pentru dezvoltarea activitatii propuse de catre beneficiar si pentru creșterea calității zonei.

Avand in vedere cele prevazute in prezentul studiu, inclusiv in regulamentul de urbanism anexat la memoriul general propunem analiza documentației in vederea avizarii si aprobarii.

CADRUL LEGAL

- - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.
- Legea nr.50/1991/ republicata -privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991-a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 -privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 -privind cadastrul imobiliar
- Legea nr.69/1991/1997 -privind administratia publica locala
- Legea nr.137/1995 -privind protectia mediului, modificata prin Legea 159/1999
- Legea nr.82/1998 -privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr.107/1996 -a apelor
- Legea nr.41/1995 -a patrimoniului national
- HGR. Nr.525/1996 -pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil
- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajerii teritoriului
- Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism.
- - Ord.nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Intocmit Arh. Ion Ghica

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.1. Denumirea proiectului:

PUZ SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUIT IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE INDUSTRIALE

1.2. Inițiator:

SC REEA GET3L SRL

1.3. Proiectant:

S. C. ASSAD S.R.L.

1.4. Data:

07.04.2022

Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect schimbarea functionala din *ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE* in *ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE* - conform PUZ ce va fi supus aprobarii Consiliului Local.

In determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului s-au urmarit elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Domeniu de aplicare

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul delimitat astfel:

- | | |
|----------|---|
| -la nord | - nr. Cad. 80304 |
| -la est | - nr. Cad. 80304, prop. Soceanu, nr. Cad. 80310 |
| -la sud | - proprietate Dragomir Nicolae |
| -la vest | - DJ 678A |

Corelari cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Cepari.

Conditii de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu excepția derogarilor și situațiilor speciale in care se impune elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau modificari de plan urbanistic zonal, cazuri specificate in continuare, precum și in conținutul regulamentului.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prezentul studiu are ca obiect **SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

FUNCTIUNE

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

- sunt admise activități productive, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mici și mijlocii.

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .

- se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente, se admit:

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comerț alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în RLU și a conținutului avizelor tehnice.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri

- b) servicii pentru afaceri

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
 - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20 m pentru drumurile naționale, de minimum 14 m pentru drumurile județene și de minimum 12 m pentru drumurile comunale.

Asigurarea distanțelor minime, stabilite, constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

- Prin P.UZ. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I a și a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientare spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

IMPREJMUIRI

- împrejmirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de maxim 0.60m și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,60mp. ADC / mp. Teren

ARHITECTURA, URBANISM : ARHITECT ION GHICA