

FOAIE DE GARDĂ

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL
INVESTIȚIE:
P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, BIROURI, CREARE ACCES LA DRUM, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE, RACORDURI
AMPLASAMENT:
Com. Feleacu, Sat Vâlcele nr. 4, Județul Cluj
BENEFICIAR:
S.C. AXA DOI S.R.L. C.U.I. 12096746/1999 J12/1111/03.09.1999 Strada Borhanciului nr. 76G, sp. com. 6 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
PROIECTANT PUZ:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANȚI:
PROIECTANT PUZ:
arh. Cristian Rus



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:
FOAIE DE GARDĂ
FIȘA PROIECTULUI
LISTA DE SEMNĂTURI
BORDEROU
MEMORIU JUSTIFICATIV
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 211/23.05.2022
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 49/29.03.2022
EXTRAS C.F. NR. 53098 FELEACU
- DOCUMENTAȚIE TOPO VIZATĂ DE O.J.C.P.I.
- STUDIU GEOTEHNIC
AVIZE CONFORM C.U. NR. 211/23.05.2022

PI.00	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
PI.01	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:1000
PI.02	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	1:1000
PI.03	PLAN REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	1:1000
PI.04	PLAN PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
ANEXA 1	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA A PARCELELOR	1:1000

MEMORIU GENERAL

Cap. 1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, BIROURI, CREARE ACCES LA DRUM, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE, RACORDURI
1.1.2. Amplasament:	Com. Feleacu, Sat Vâlcele nr. 4, Județul Cluj
1.1.3. Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
1.1.4. Proiectant PUZ:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	S.C. AXA DOI S.R.L. C.U.I. 12096746/1999 J12/1111/03.09.1999 Strada Borhanciului nr. 76G, sp. com. 6 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
1.1.6. Data întocmirii documentației:	August 2022

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor în scopul elaborării P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALE CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, BIROURI, CREARE ACCES LA DRUM, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE, RACORDURI.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de Urbanism emis de Primaria Comunei Feleacu nr. 211 din 23.05.2022 și Avizul de Oportunitate nr. 49 din 29.03.2022

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcțiile propuse, în corelare cu situația din zona de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul de urbanism aferent P.U.G. Com. Feleacu.

Se propune construirea de hale industriale compuse din birouri, producție și depozitare, creare unui acces auto la DN 1 (E 60), precum și sistematizarea curții cu alei carosabile, spații de parcare și spații verzi.

Se anexează în copie Extrasul de Carte Funciară al terenului aflat în zona de reglementare.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000.

Propunerile prezentului P.U.Z constau în:

- Crearea unui acces la DN 1 (E 60) în dublu sens cu banda de decelerare și accelerare;
- Construirea de hale cu destinația birouri, producție și depozitare, spații administrative P (pentru funcțiunea unităților industriale, servicii, depozitare, comerciale, depozite, etc.), respectiv P+1E (zona administrativă, birouri);
- Sistemizarea curții cu alei carosabile și pietonale;
- Amenajarea de parcaje la sol;
- Amenajarea de spații verzi;
- Amplasarea de bazine vidanjabile pentru colectarea apelor menajere.

Prezenta documentație P.U.Z. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 00 – plan de încadrare în zonă;
- planșa 01. - situația existentă;
- planșa 02 – reglementări urbanistice - zonificare;
- planșa 03 – reglementări edilitare;
- planșa 04 – plan privind proprietatea asupra terenurilor.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de urbanism.

1.3. Surse documentare:

P.U.G. Feleacu și Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G.

Cap.2. Stadiul actual al dezvoltării:

2.1.Evoluția zonei:

Amplasamentul se află în intravilanul Comunei Feleacu, Sat Vâlcele nr. 4.

2.2.Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul comunei Feleacu, sat Vâlcele nr. 4.

2.3. Elementele cadrului natural:

Cadrul natural nu prezintă elemente majore de reper.

Terenul este relativ plat. Pe latura de sud-vest a amplasamentului se află Pârâul Racilor.

2.4. Circulația:

Accesul auto și pietonal este asigurat din DN 1- E60.

Se propune crearea unui acces auto cu dublu sens, direct din DN1, cu crearea unei benzi de decelerare, respectiv de accelerare.

Amenajarea acceselor în relație cu drumul deschis circulației publice se face cu avizul Serviciului Poliției Rutiere și a CNAIR.

Amenajarea parcajelor și staționarea autovehiculelor pentru investiția propusă se va face la sol, în afara circulației publice. Se propun parcaje la sol pentru autoturisme, plus spații de staționare pentru autocamioane în scopul încărcării/descărcării,

situate adiacent clădirilor propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Pe parcela aparținând inițiatorilor prezentului P.U.Z. sunt se află construcții care urmează a fi demolate după ce în prealabil se va obține Autorizație de Desființare.

Construcțiile propuse vor avea destinația de hale de depozitare/producție, administrative și birouri.

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

În vederea elaborării prezentului PUZ au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de O.J.C.P.I.

- studiul geotehnic;

- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.Z. este de 9117mp, incluzând parcela aflată în proprietatea inițiatorilor prezentului PUZ.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

La Nord-Vest, proprietate privată (UTR 21 – intravilan Sat Feleacu);

La Nord-Est și Est – drum DN1 – E60

La Sud-Vest și Sud, pâraul Racilor.

Terenul este relativ plat, vânzând diferență de nivel de cca 3m față de DN 1 în partea de N-E.

2.5.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela reglementată se află în proprietatea S.C. AXA DOI S.R.L. conf

C.F. nr 53098 Feleacu, nr. cad. 53098

s=9177MP

-teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții;

2.6. Echiparea edilitară:

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – nu sunt;

- energie electrică – linie electrică la 10KV.

- telefonie – linie telefonică;

- gaze naturale – nu sunt;

- rețele termice. – nu sunt;

2.7. Probleme de mediu:

Investiția propusă nu implică activități ce impun luarea de măsuri speciale pentru protecția mediului, toată activitatea desfășurându-se în interiorul clădirilor propuse. Nu se prevăd activități poluante.

2.8. Opțiuni ale populației:

Zona de amplasament este inclusă în intravilanul comunei Feleacu, Sat Vâlcele, iar conform PUG Feleacu, aprobat cu HCL 6/08.02.2007, respectiv HCL nr. 114/30.09.2019 **este inclus în UTR 19 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCȚIE ȘI PRESTĂRI SERVICII. Actuala documentație menține regimul tehnic al imobilului, respectiv funcțiunea admisă din punct de vedere al PUG.**

În privința opțiunii populației se poate remarca faptul că în zonă s-au dezvoltat

activități industriale și de depozitare, iar pe de altă parte, în ultimii ani s-au demarat numeroase documentații urbanistice în acest sens.

Cap.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Caracterul zonei de amplasament: se propune crearea unei zone industriale.

3.2. Prevederi ale PUG:

Regim tehnic actual U.T.R. 19 - Zona unităților industriale, de depozitare și prestări servicii.

Regim tehnic propus U.T.R 19A1 - Zona unităților industriale, de depozitare și prestări servicii.

3.3. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor geotehnice pentru amplasarea imobilului, s-au realizat investigații specifice, constând din observații geomorfologice, sondaje geotehnice și analize pentru aflarea parametrilor geotehnici. Concluziile investigațiilor și recomandările geologului sunt atașate în studiul geotehnic anexat.

3.4. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper. Pe latura de N-V parcela de amplasament se învecinează cu pârâul Racului, care este îndiguit pe respectiva porțiune.

Relieful zonei impune soluții de sistematizare verticală.

Pe planșa PI.02. este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor menționa:

- cotele de nivel ale construcțiilor ;
- poziția și cotele de nivel ale aleilor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;

Se va urmări dirijarea apelor meteorice prin rigole colectoare racordate la drenul adiacent pe laturile nord-vestice

Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare și alei pentru circulația pietonală, alee carosabilă și platforme dalate pentru staționare auto.

3.5. Modernizarea circulației:

Drumul din care se asigură accesul la amplasament, DN1 – E 60, este adiacent pe latura N-V parcelei.

Din punct de vedere funcțional drumul de acces este de interes național.

Racordul la drumul de acces pe parcelă se va face cu avizul forurilor competente.

S-au prevăzut aprox. 30 de locuri de parcare la sol în afara circulației publice, plus 7 spații de staționare/aprovizionare/descărcare pentru autocamioane.

3.5.1 Circulația auto:

Se propune crearea de alei carosabile de incintă în directă legătură cu drumurile deschise circulației publice, realizate din materiale antiderapante cu lățimea de min. 5m în sens unic.

Pentru racordarea carosabilului la aleea propusă se vor prevedea raze de viraj de 12.00m.

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 20-30 vehicule fizice/zi.

3.5.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trotuare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

3.6. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.Z.

Amenajările necesare care se propun, privind racordarea acceselor auto și pietonal drumul deschis circulației publice precum și executarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.Z. constau în:

- Construirea de hale cu destinația birouri, producție și depozitare, regim de înălțime P (pentru funcțiunea unităților industriale, servicii, depozitare, comerciale, depozite, etc.), respectiv P+1 (zona administrativă, birouri).
- Sistemizarea curților cu alei carosabile și pietonale
- Amenajarea de parcaje la sol
- Amenajarea de spații verzi
- Amplasarea de bazine vidanjabile pentru colectarea apelor menajere.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcțiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise pentru zona industrială și de depozitare (**UTR 19A1**).

Construcțiile se vor amplasa la distanță de min. 2.00m față de limitele laterale ale parcelei (N-V (UTR 21), respectiv S-E).

Distanța față de axul DN1(E 60) va fi de min. 16.30m – conform avizului CNAIR nr. 36474/12.06.2023 - (**Conform OG 43/1997, art. 19, alin. (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.**)

Distanța de protecție față de parapetul Pârâului Racilor va fi de min. 5.00m.

Facem precizarea că pe latura adiacentă parcelei cursul Pârâului Racilor este regularizat, iar distanța minimă de protecție în acest caz este 2m, dar se propune o distanță minimă de protecție de 5m.

(Conform legii 107/25 septembrie 1996 – Legea apelor, ANEXA 2, LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR,

BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE a) Latimea zonei de protectie în lungul cursurilor de apa, Latimea cursului de apa (m) sub 10 Latimea zonei de protectie (m) 5 Cursuri de apa regularizate (m) 2.)

Construcțiile se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

Se asigură accesul și circulația auto și pietonală prin amenajarea și racordarea circulațiilor la drumul deschis circulației publice.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 republicată și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

B I L A N T T E R I T O R I A L			
ZONE FUNCTIONALE PROPUSE DIN CADRUL ZONEI STUDIATE		SITUATIA EXISTENTA DIN ZONA STUDIATA	REZULTAT IN ZONA STUDIATA
		Suprafata (mp)	Suprafata (mp)
Suprafata proprietate a initiatorului PUZ U.T.R. 19 - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII		9.177 (U.T.R. 19)	9.177 (U.T.R. 19A1)
parcelele conform C.F. (S=9.177mp):	- constructii	226	4.580
	- circulatii carosabile de incinta	-	2.198
	- circulatii pietonale in incinta	-	395
	- parcaje la sol	-	687.50
	- spatii inierbate, gradina	-	2.106

Tabel privind circulația terenurilor în zona reglementată

		Domeniul public (mp)		Propr. privată pers fizice (mp)	
		existent	propus	existent	propus
1.	Suprafața totală incintă proprietate cuprinsă în zona studiată, din care:	0.00	0.00	9177	9177
1.1.	Suprafața parcelei proprietate privată a persoanelor fizice:	-	-	9177(C.F.)	9177
1.2.	Drum public:	-	-	-	-
1.3.	Suprafața de teren proprietate privată ce urmează să se dezmembreze cu titlul de drum		-	-	263.58

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Se vor executa branșamentele și racordurile la rețelele edilitare existente pe traseul drumului adiacent parcelei, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

Apele menajere vor fi deversate în bazinele vidanjabile etanșe prevăzute pe parcelă.

Apele pluviale se vor conduce în drenuri de infiltrație amenajate pe parcele.

Alimentarea cu energie electrică se va face subteran, de la linia existentă LEA 0.4KV.

Alimentarea cu apă potabilă se va face din puțuri forate prevăzute cu hidrofor.

Încălzirea spațiilor se va face cu ajutorul pompelor de căldură.

Linia telefonică se va ramifica de la linia existentă riveran.

3.8. Protecția mediului:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.

Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcelele nu au în prezent spații verzi amenajate.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. Feleacu.

3.9. Obiective de utilitate publică:

Nu se prevăd obiective publice.

Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform

prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

Cap.5. Concluzii:

5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată.

Documentațiile pentru faza P.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. Feleacu și de reglementările din prezentul P.U.Z.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin prezentul PUZ.

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit:
Arh. Cristian Rus

Iulie 2023



REGULAMENT DE URBANISM U.T.R. 19A1 Zona de unități industriale, depozitare

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Unități industriale, producție industrială, manufacturieră, depozitare, birouri, administrative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze parcelele vecine;
- (c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15.00m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage cu o distanță de min 16.30m din axul drumului (DN1 – E60).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dispune în sistem izolat, iar distanțele față de limitele laterale vor fi de minim 2.00m pe o parte, respectiv min. 4.00 pe cealaltă parte.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei (pârâul Racilor) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: conf HG 525/1996

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de depozitare/birouri.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Se recomandă ca fațadele orientate spre domeniul public să fie tratate fie utilizând dublaje din materiale naturale (riflaje din lemn, alte materiale similare etc.), fie cu elemente din vegetatie (iederă, viță canadiană etc.).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime, iar distanța gardului față de DN1_E60 va fi de minim 14.65mp, conform avizului CNAIR. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 50.00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.9

Întocmit:
Arh. Cristian Rus

Iulie 2023

