

Plan urbanistic zonal “Construire parc logistic, accese incinta, amenajari exterioare, racorduri si bransamente”

Proiect nr. 08/2020

Beneficiar: Truta Emilia Doina

Amplasament: str. Libertatii fn, Sat Apahida, Comuna Apahida
judetul Cluj

Faza: P.U.Z.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul „1 Decembrie 1918” nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 08/2020

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea obiectivului de investiții:

Elaborare PUZ pentru realizare parc logistic, accese incinta, amenajari exterioare, operatiuni notariale, racorduri si bransamente

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

str. Libertatii fn, Sat Apahida, Comuna Apahida, judetul Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

Truta Emilia Doina

Elaboratorul proiectului:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrării-Solicitări ale temei-program:

PUZ pentru realizare parc logistic, accese incinta, amenajari exterioare, str. Libertatii fn, sat Apahida, comuna Apahida

se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Apahida, în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr.803/23.02.2018 emis de Primăria comunei Apahida
- în corelare cu documentațiile de urbanism existente în zonă

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată prin **PUZ pentru realizare parc logistic, accese incinta, amenajari exterioare, str. Libertatii fn, sat Apahida, comuna Apahida** este în suprafață de **44075.00 mp** și a fost delimitată astfel:

- **la sud** – terenuri private –incadrate in UTR Idp7
- **la nord** – terenuri private –incadrate in UTR Idp7
- **la est** – drum DE 576/DN 1C;
- **la vest** – terenuri private –incadrate in UTR Idp7, drum comunal

Vecinatati:

- la est – drum DE 576/DN 1C;
- la sud – terenuri proprietati private
- la vest – terenuri proprietati private, drum comunal
- la nord – terenuri proprietati private

2) Prin **PUZ pentru realizare parc logistic, accese incinta, amenajari exterioare, str. Libertatii fn, sat Apahida, comuna Apahida** se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul. Parcela studiată este încadrată în UTR **IDp7**– zona unitatilor industriale, servicii si depozitare-unitati de productie propuse cu P.O.T.maxim=70%; C.U.T.maxim=1.0 si UTR **Spp6**- zona de agremenet, turism si sport-zona verde de protectie.

3) Funcțiunile solicitate pe parcela studiată, în corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile:

- depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.;
- receptia și expeditia marfurilor;
- industrie
- servicii
- producție
- cai de comunicații și accesurile aferente la parcajele necesare;

1.3. Surse de documentare:

- PUG Comuna Apahida;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Certificatul de urbanism nr. 803/16.09.2020;
- Avizul de Oportunitate nr.06/2020 eliberat de Primaria comunei Apahida;
- Documentația topografică;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în partea nordică a satului Apahida, într-o zonă cu caracter industrial, depozitare și producție, reprezentată de unități private, întinse pe suprafețe generoase de teren, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale, într-o zonă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

2.2. Potențial de dezvoltare:

Vecinătățile zonei studiate sunt dominate în general de funcțiuni cu specific industrial, hale de producție și depozitare, servicii, activități comerciale și agricole, favorizate de imediată vecinătate a DN1C și de traseul viitoarei centuri metropolitane TR 35.

Construcțiile existente în zonă și direcția de dezvoltare a acestora se încadrează în destinațiile permise prin RLU aferent IDp7, iar destinația propusă prin proiectul PUZ susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei.

2.3. Încadrarea în localitate:

Zona studiată prin PUZ pentru realizare parc logistic, accese incinta, amenajări exterioare, este situată în intravilanul comunei Apahida, sat Apahida, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale, la vest de drumul național DN1C, în apropierea drumului de acces către localitatea Campenesti. Accesul la amplasamentul studiat se face prin drumul existent ce face legătura între DN1C și drumul spre localitatea Campenesti.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Stratificarea terenului

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Foraj 01

±0,00-0,30m—sol vegetal

-0,30–1,80m – argila neagră, plastic vartoasă

-1,80–3,00m – argila galbuie, plastic vartoasă

-3,00m–4,05m – argila galbena, plastic vartoasa, in alternanta cu gresii si tufuri

-4,05m–6,00m – argila grasa, galbena, plastic vartoasa, cu intercalatii de gresie

Foraj 02

±0,00-0,10m–sol vegetal

-0,10-2,00m–umplutura

-2,00-3,10m– argila galbuie, plastic vartoasa

-3,10-3,50m– argila grasa, galbena, plastic vartoasa

-3,50-3,60m– intercalatie grezoasa galbuie

-3,60-8,00m– argila galbena, plastic vartoasa

Apa subterana

A fost interceptata la adancimea de -4,90m, in cazul forajului 1 si la -2,40m in cazul forajului 2, fata de cota terenului natural.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $a_g = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec (P100/1-2013).

Conditii de fundare si recomandari:

Stratul bun de fundare este stratul de argila galbuie, plastic vartoasa.

2.5. Circulatia:

Zona este deservita de drumul national DN1C artera de importanta nationala, pe traseul care face legatura orasului Cluj Napoca cu orasele Gherla si Dej. Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe latura vistica a acestuia, prin drumul de legatura dintre DN1C si drumul de acces la localitatea Campenesti. In prezent profilul strazii prin care se face accesul este unul variabil cu o medie de 7.00 m latime, strada nefiind modernizata.

Amplasamentul studiat este afectat partial de zona de protectie a drumului national, pe o distanta de 25.00m din axul drumului.

Zona studiata este deservita de linii ale transportului in comun care favorizeaza accesul locuitorilor inspre zona cuprinsa in prezentul studiu. (linia M41-Cluj Napoca-Apahida si linia M41L-Cluj Napoca-Campenesti).

2.6. Ocuparea terenurilor: (a se vedea planşa U\P.U.Z.\02- Plan situatia existenta)

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat este constituit dintr-o singura parcela:

Terenul studiat are o suprafata de 44075.00mp, identificat prin CF 62404.

Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde:

U.T.R.-IDp7-Zona unitatilor industriale, servicii si depozitare-unitati de productie propuse

Utilizari permise: productie, depozitare, servicii, comert

Utilizari interzise: locuire

Alte utilizari permise: comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si de utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala, cantine pentru personal si unitati de medicina muncii, unitati de prestari servicii bancare.

Indici de utilizare a terenului: POT maxim 70%, CUT maxim 1.0

Spatii verzi: 15% din suprafata lotului

PRIORITATI:

- realizarea accesurilor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului
- modernizarea circulatiei, realizarea unui statii pentru transportul in comun, dezvoltarea unor trasee alternative fata de circulatia principala
- posibilitatea de racordare a circulatiei propuse cu traseul viitoarei centuri metropolitane TR 35
- amenajarea spatiilor verzi propuse;
- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse;

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul comunei Apahida, in sat Apahida. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei :

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze deelaborare si dezbatare publica.

Beneficiarul proiectului are ca obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui parc logistic, cu spatii specializate pentru andocarea si gararea autovehiculelor, crearea de zone verzi special amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Zona va fi caracterizată de functiuni dedicate activitatilor de depozitare/logistica, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădire de tip urban modern, retrase din aliniament, in front discontinuu (deschis).

Se vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel

10

U.T.R._EL_A- zona de depozitare, logistica, productie

POT max=70%

CUT max=1.2 ADC/mp teren

Regim maxim de inaltime propus: (S)/D+P+E-depozitare, logistica, productie
(S)/D+P+3E-administrativ

H maxim atic/cornisa=21.00m

H maxim=25.00m (inaltimea totala)

Cladirile se vor amplasa in regim de construire deschis, izolat in cadrul parcelelor.

Structură funcțională dedicată activităților de depozitare / logistică:

(a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.

(b) recepția și expediția mărfurilor:

(c) transfer intermodal:

(d) operațiuni specifice – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.

(e) activități complementare de sustinere a profilului functional al zonei – administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc – direct legate de funcția de bază, administrative-birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale

(f) servicii direct legate de activitatea de bază.

U.T.R. SPp6- zona de agrement, turism si sport-zona verde de protectie

Utilizari permise: plantatii si amenajari specifice zonei verzi de protectie DN1C

Amenajari:spatii verzi.

P.O.T. maxim =10%

C.U.T. maxim =0.1

Panta circulatiilor auto si pietonale se va adapta profilului terenului.Tinand cont de faptul ca zona de circulatie este de interes local, bicicletele vor circula la comun cu traficul auto.

Pentru modificarile propuse privind circulatia (realizarea de profile stradale corespunzatoare) se propune trecerea din proprietate privata in proprietate publica a suprafetei de **1728.79mp**.

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	44095.00	100	44095.00	100
UTR Idp7	40246.91	91.32	0.00	0.00
UTR SPp6	3829.09	8.68	3829.09	8.68
UTR EL_A	0.00	0.00	38537.12	87.40
Suprafata teren necesara pentru reazlizare profil stradal	0.00	0.00	1728.79	3.92
TOTAL	44095.00	100	44095.00	100
POT	-	-	70.00%	-
CUT	-	-	1.2	-

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reseaua publica de alimentare cu apa existenta, cu extinderea retelei de distributie, aceasta extindere realizandu-se pe cheltuiala investitorului.

12

13

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redușă, numai pe perioada funcționării proiectului;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si tot odata parametri tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUG.

Prin UTR-ul propus se respecta caracterul zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G, creând totodată premisele unei dezvoltări cu următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor imobile specifice activităților de logistică și depozitare, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă.

-se va realiza moderniza circulația existentă prin preluarea profilelor proiectului și posibilitatea racordării la traseul centurii metropolitane TR 35.

- se va amenaja spațiul verde din incintă, se vor realiza plantații de incintă.

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care va crește potențialul zonei, se va încheia, și prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se creează premisele unei dezvoltări durabile, cu o imagine în concordanță cu caracterul zonei. Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUG.

Intocmit :
Arh. Petrina Mirela

Coordonator urbanism:
arh. Urb. Corina Moldovan

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de natura terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona este deservită de drumul național DN1C artera de importanță națională, pe traseul care face legătura orașului Cluj Napoca cu orașele Gherla și Dej. Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe latura vestică a acestuia, prin drumul de legătura dintre DN1C și drumul de acces la localitatea Campenesti.

Pentru îmbunătățirea accesibilității zonei, și nu numai, strada adiacentă laturii vestice a amplasamentului studiat va prelua profilul strazii de legătura cu viitoarea centură metropolitană TR35, și anume:

- se va realiza un profil cu lățimea totală de 11.50m, cu un carosabil cu câte o bandă de mers pe sens cu lățime de 3.50m, cu trotuare de 1.50m lățime pe ambele laturi și o zonă de acostament.

- pentru realizarea profilului propus, beneficiarul va pune la dispoziția autorităților locale, porțiuni de teren necesare, împrejmuirea viitoarei incinte urmând a se realiza conform noii configurații a circulației.

- se va modifica traseul actual al drumului de acces, cu translatarea lui spre limita de proprietate, pentru a putea crea posibilitatea realizării unui spațiu public cu zonă pentru stație de transport în comun, zonă de așteptare și parcare de scurtă durată pentru autovehicule.

- se va păstra zona specifică de retragere pentru zona de siguranță/protecție din vecinătatea DN1C

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

17

Se vor asigura accese pietonale de pe latura vestica a amplasamentului studiat, in punctele de acces controlat, cuplate cu accesurile auto

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate, sau asigurarii de surse alternative de apa si energie.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legii si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Din terenul studiat se propune dezmembrarea zonei aferente realizarii profilului stradal de 11.50m pentru drumul de legatura dintre DN1C si drumul de acces la localitatea Campenesti.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejuriri

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejuriri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), 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 fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

U.T.R. EL_A- zona de depozitare, logistica, productie

U.T.R. SPp6- zona de agrement, turism si sport-zona verde de protectie

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

U.T.R. EL A- zona de depozitare, logistica, productie

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spații libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de depozitare / logistică/productie:

- (a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
- (b) recepția și expediția mărfurilor:
- (c) transfer intermodal:
- (d) operațiuni specifice – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
- (e) activități complementare – administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc – direct legate de funcția de bază/ de susținere a profilului funcțional al zonei;
- (f) servicii direct legate de activitatea de bază..
 - mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc – direct legate de funcția de bază
 - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranță etc și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, cu condiția amplasării acestora pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

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. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P132-93. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25.00m, respectiv **regimul maxim de înaltime de (S)/D+P+E-depozitare, logistica, productie si (S)/D+P+3E-administrativ.**

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În cazul necesității extinderii rețelilor existente în imediata vecinătate, acestea se vor face în baza unor autorizații de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Deșeurile se vor colecta selectiv .

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.20

U.T.R. SPp6- zona de agrement, turism si sport-zona verde de protectie

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi cu rol de protecție față de DN1C.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate,
- (g) ziduri de sprijin

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.1

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

Coordonator urbanism:
arh. Urb. Corina Moldovan