

**Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, Str. Sannicoara, FN**  
**Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău**  
**Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca**  
**Proiect nr. 213/20**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **afereent ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN** **CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereent PUZ – introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona unități industriale nepoluante**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE** în Consiliul Local Apahida în vederea introducerii terenului în intravilanul comunei Apahida.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ – introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona unități industriale nepoluante. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Apahida, PUG sat Dezmir.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

#### **I.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Apahida, sat Dezmir.

#### **I.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

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

#### **II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

**Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, Str. Sannicoara, FN**  
**Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău**  
**Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca**  
**Proiect nr. 213/20**

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

## **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.**

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

## **III. ZONIFICARE FUNCționalĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitate Teritorială de Referință propusă

**UTR IDp\***- Zona unități industriale nepoluante – ce va prelua reglementările UTR IDp din PUG Apahida.

**Ve\*** – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (ce presupune asigurarea unei fâșii de protecție de 15 m de la limita albiei minore).

### **III.1. SECȚIUNEA IA\* : UTILIZARE FUNCționalĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni admise :

- unități de producție și pentru depozitare produse nepoluante;
- zone comerciale și de prezentare legate de activitatea aferentă;
- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse ;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, activități conexe transporturi (ateliere auto, stație ITP, spalatorie), depozitare comercială, servicii comerciale legate de depozitare,
- ateliere auto, stație ITP, spalatorie, stație betoane ;
- stație de carburanți auto (benzina, motorină, GPL, adblue) ;
- comerț, alimentație publică ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților ;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS) ;
- parcaje subterane ;
- adăpost protecție civilă ;
- casa poartă.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt :

- parcaje ;
- spații verzi amenajate ;
- accese pietonale și carosabile ;
- rețele tehnico-edilitare ;
- zone protecție.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, Str. Sannicoara, FN**  
**Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L., Gilău**  
**Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L., Cluj-Napoca**  
**Proiect nr. 213/20**

Se interzic următoarele utilizări:

- dotări social-culturale, de învățământ, locuințe cu excepția celor de serviciu..

## **III.2. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- terenul studiat prin PUZ este format din două parcele, acestea se vor alipi după aprobarea PUZ.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasare față de aliniament: retragere minimum 10,00 m de la axul drumului (strada Sannicoara).

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale—min. 3 m de la limita de proprietate
- amplasarea clădirilor față de limitele posterioare—min. 5 m de la limita de proprietate.
- excepție de la retragerile laterale sau posterioare impuse fac corpurile de construcții cu funcțiuni tehnice sau minore: cabina poartă, stație carburanți, post de transformare, ACS, rezervor de apă pentru incendiu.

### **ARTICOLUL 7 - 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 5,00 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.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul auto și pietonal se va face din strada Sinicoara.

Se va asigura retragerea porților de acces în incintă de la ampriza drumului public pentru a nu incomoda traficul pe acesta.

Profilul străzii Sinicoara este ilustrat în planșa de reglementări. Se propune un profil de 11 m, 7 m carosabil cu circulație în 2 sensuri, 1 m zonă acostament și rigolă scurgere ape pluviale și 1 m trotuar.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiunilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevră, încărcare și întoarcere, fără a fi afectată în vreun fel ampriza.

**Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducerea teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, Str. Sannicoara, FN**  
**Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău**  
**Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca**  
**Proiect nr. 213/20**

Se recomanda gruparea parcajelor.

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 metri.

Pentru clădirile industriale și pentru depozitare se vor lua în considerare următoarele:

Suprafața construită între 10-100 mp	1 loc de parcare la 25 mp
Suprafața construită între 100-1000 mp	1 loc de parcare la 150 mp
Suprafața construită >1000 mp	1 loc de parcare la 100 mp.

Se vor dimensiona locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii industriale și necesitățile activității.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea construcțiilor, măsurată în oricare punct al clădirii pornind de la solul natural, înainte de începerea lucrărilor și până la cornisa acoperisului, lucrările tehnice, cosuri de fum și alte suprastructuri fiind excluse, este de 11.00 m.

Înălțimea elementelor publicitare și de iluminat nu va depăși cu mai mult de 2 m punctul maxim al fațadei principale.

Se pot autoriza excepții de la această limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de funcționare și de interes general, în special pentru cazul stălpilor de distribuție de energie.

În culoarele rezervate rețelelor electrice și a zonelor de protecție ale acestora, înălțimea se subordonează normelor specifice sau studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Construcția infrastructurii- drumul de incintă, parcuri, rețele edilitare- se vor executa pe cheltuiala investitorului. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

- Alimentarea cu apă – Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică;
- Canalizarea - Apele menajere uzate vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică.
- Alimentarea cu energie electrică - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.
- Telecomunicații - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente

**Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducerea teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, Str. Sannicoara, FN**  
**Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău**  
**Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca**  
**Proiect nr. 213/20**

in zona, in baza unui proiect de specialitate.

- Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

- Alimentarea cu gaze naturale – Cladirile vor fi conectate la rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate.

- Gospodărire comunala - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde.

In zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic se va asigura o fâșie de protecție de 15 m de la limita albiei minore.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Barierile vegetale vor avea in componenta cel puțin jumătate din specii de foioase. Esentele locale vor fi privilegiate.

### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înalțimi de minimum 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu;

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Gardurile de pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si vor avea înalțimea de maximum 2,00 metri, dublate de perdea de vegetatie.

## **III.3.SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 70%**

### **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1,0 mp.ADC/ mp. Teren.**

mai 2022

Întocmit,  
**arh. urb. Paula Gosav**

Verificat,  
**arh. urb. Corina Moldovan**