
volumul 1- MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea obiectivului de investiții:

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REțele EDILITARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

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

Com. Gilău, sat Gilău, CF 58158, 58159, 58072, jud. Cluj

3. Beneficiarul investiției:

SC FIER DE LUX SRL si asociatii

Com. Gilău, sat Gilău, nr. 1192/A, jud. Cluj

4. Proiectant general:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.

comuna GILĂU, strada Principală, nr. 542, Jud. CLUJ

5. Faza de proiectare: P.U.Z.

6. Nr. proiect: 09 / 2021

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z.-ul " ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REțele EDILITARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI" se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Gilau în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr. 204 din 21.07.2021 emis de Comuna Gilau;
- în baza Avizului de oportunitate nr. 36 din 19.05.2021 emis de Consiliul Judetean Cluj;

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar (inițiatorul PUZ). Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

- 1) Zona studiată prin P.U.Z.-ul de fata este situata in extravilanul comunei Gilau, la sud fata de vatra localitatii Gilau, fiind formata din 3 parcele agricole alaturate, in suprafata totala de 10100 mp, proprietate privata și este delimitată astfel:

-la nord si est – terenuri proprietate privata, extravilan, libere de constructii

-la vest – drum comunal pietruit

-la sud – drum agricol de pamant

- 2) Prin P.U.Z.-ul de fata se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu tema de proiectare a beneficiarului si necesitatile zonei.

- 3) Prin documentația de urbanism se propune introducerea terenului in intravilan, ca UTR IDS – zona cu destinatie industrială, depozitare si servicii.

- 4) Funcțiunile solicitate și implicite pentru zona studiată sunt:

- hale industriale;
- căi de comunicație rutieră și accesele aferente;
- construcții aferente lucrărilor edilitare.

- 5) P.U.Z.-ul va institui restricții de construire în zonele de protecție, conform reglementărilor specifice și avizelor de specialitate.

- 6) PUZ va reglementa de asemenea asigurarea dotărilor conform legislației în vigoare, precizând soluțiile propuse.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z. este situată conform PUG Gilau în extravilan

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior elaborării PUZ, pentru zona studiată au fost întocmite:

- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic.

1.3.2. Documente normative

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării PUZ-ului de fata sunt următoarele:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000

Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010

Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare - modif. prin OMS 994/2018

Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare

Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare

Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, ministrului administrației și internelor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001, cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Normele tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 46/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare

STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare

Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Gilau are în componență trei sate: Gilau (satul de reședință), Somesu Cald și Somesu Rece. Se învecinează la nord cu comunele Baciu și Garbau, Florești la est, la sud cu comunele Savadislă, Maguri-Racatau și Marisel, iar la vest cu com. Capusu Mare.

Situată geografic la 10 km vest de Cluj-Napoca, localitatea Gilau se află poziționată în apropierea traseului autostrazii A3, având forma unei vetre liniar-tentaculară, cu o dezvoltare principală pe traseul drumului național Cluj-Oradea (DN1 / E60).

2.1.2. Potențial de dezvoltare

O dată cu extinderea autostrazii spre județele Salaj, Alba și Mureș, există un interes foarte mare al firmelor de transporturi pentru funcțiuni de depozitare, administrație și logistică în apropierea nodului de autostradă de la Gilau. Există și un deficit de spații moderne pentru producție / depozitare / logistică, atât la nivel național cât și la nivel local.

Acești factori cumulați susțin viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei studiate.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin PUZ este situată în extravilanul localității, în zona sudică.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată la sudul localității, cu acces printr-un drum comunal, fiind poziționată în vecinătatea fermei de pui nr. 7.

Elemente ale cadrului natural

2.2.3. Relieful

Localitatea Gilau este situată într-o zonă deluroasă-muntoasă. Amplasamentul zonei studiate este într-o zonă plată, din fosta lunca a Somesului Mic.

2.2.4. Rețeaua hidrografică

Comuna Gilau este situată în bazinul hidrografic al râului Somesul Mic.

2.2.5. Clima

Clima este plăcută, de tip continental moderată.

2.2.6. Condiții geotehnice

Se va vedea studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

2.2.7. Riscuri naturale

Spațiul geografic cuprins în limitele administrative ale comunei Gilau constituie un spațiu caracterizat în mare parte de stabilitate, însă există și areale caracterizate prin dezechilibre de versant și o exploatare intensivă a terenurilor.

Teritoriul comunei este expus unor disfuncții legate de factorii de risc natural: alunecări de teren, solifluxiuni, ravenații, torențialitate, dar vulnerabilitate mare prezintă la procesele de mișcare în masă (alunecări, solifluxiuni) și la eroziune torențială, aflate în diverse stadii de dezvoltare.

Arealul studiat se încadrează în zona cu risc slab. În zonă nu sunt evidențiate și nu există precedent legat de alunecarea terenului sau degradarea acestuia din diverse cauze.

2.3. Circulația

Accesul cu mijloace auto se realizează de pe drumul comunal pietruit existent. Accesul pe teren de pe acest drum se face pe latura vest. În interiorul zonei studiate nu există drumuri.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z.-ul de față este situată în extravilanul comunei Gilau, în suprafața totală de 10100 mp, proprietate privată

2.4.2. Relaționări între funcțiuni

Terenul este situat conform PUG Gilau în extravilan.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul studiat este liber de construcții.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu cazul, zona este în extravilan.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi

Teritoriul studiat, fiind neconstruit, iar terenurile având categoria de folosință arabil, asigurarea spațiilor verzi este lipsită de obiect.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural sau antropic. În zona studiată nu există alte construcții care ar putea genera factori de risc pentru investiția nouă propusă.

2.4.8. Principalele disfuncționalități

Terenul nu prezintă disfuncționalități. Acesta are o suprafață suficientă pentru a fi construit.

2.5. Echipare edilitară

În lungul drumului comunal, la nordul zonei studiate, există rețele edilitare.

2.6. Probleme de mediu

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit

Nu e cazul, zona fiind liberă de construcții.

2.6.2. Riscuri naturale și antropice

Zona studiată este situată în vecinătatea Fermei de pui nr.7, dar având în vedere caracterul propus industrial, ferma nu va influența în mod negativ investiția, sau să impună restricții asupra ei.

Zona studiată, fiind liberă de construcții, în prezent nu este expusă unor riscuri antropice pentru mediu.

2.6.3. Potențial de dezvoltare

O dată cu extinderea autostrăzii spre județele Salaj, Alba și Mureș, există un interes foarte mare al firmelor de transporturi pentru funcțiuni de depozitare, administrație și logistică în apropierea nodului de autostradă de la Gilau. Există și un deficit de spații moderne pentru producție / depozitare / logistică, atât la nivel național cât și la nivel local.

Acești factori cumulați susțin viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei studiate.

2.7. Opțiuni ale populației

Pe parcursul elaborării P.U.Z., vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislația în vigoare și hotărâri ale consiliului local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Ridicările topografice au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, axul drumului existent, stâlpi electrici sau de telefonie, accese în curți, șanțuri și rigole, podețe. Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.1.2. Studiul geotehnic

Este atașat prezentei documentații.

3.2. Prevederi ale P.U.G. / P.U.Z. aprobate pe zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z. este situată conform PUG Gilau în extravilan.

Se propune introducerea terenului în intravilan, ca UTR IDS – zona cu destinație industrială, depozitare și servicii.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Organizarea circulației rutiere

3.3.1.1. Modernizarea și completarea arterelor de circulație

Circulația este asigurată de pe drumul comunal existent, pietruit, asfaltat, cu un profil al carosabilului de aprox. 7 m în dreptul parcelei, care se va regulariza la un profil de 10 m. În acest sens se va rezerva o suprafață de 26 mp pentru regularizarea drumului comunal de pe latura vestică a zonei studiate la un profil de 10.00 m.

Se va prevedea un acces auto și pietonal din acest drum pentru parcela vestică, CF 58158. Pe latura sud a zonei studiate, terenul CF 58072 va avea destinația de drum, cu o lățime de 6.00 m. Din acest drum se vor prevedea câte două accese auto pentru fiecare din cele două parcele construite.

3.3.1.2. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela, cu spațiu de întoarcere

În interiorul parcelelor studiate se vor asigura locuri de parcare și manevra pentru autoturisme, TIR-uri, camioane și dubite.

3.3.2. Organizarea circulației pietonale

Accesul pietonal se face tot din drumul comunal și din drumul coproprietate privată CF 58072.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici

Zona studiată prin P.U.Z. va cuprinde următoarele subzone:

IDS	SUBZONĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII
Cr	SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO
Ve	SPAȚII VERZI
TE	ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Reglementările detaliate pentru fiecare subzonă funcțională propusă constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

IDS – SUBZONĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Principalele reglementări urbanistice propuse pentru subzona IDS sunt următoarele::

- | | |
|---|--|
| – Categorie de intervenție: | – stabilirea zonei construibile a terenului studiat/ zona destinată amplasării construcțiilor |
| – Regim de aliniere: | – minimum 6,00 m de la limita de proprietate dinspre drumul comunal (vest) și drumul propus (sud); |
| – Alinierea față de limitele laterale și posterioare: | - minimum 3,00 m |
| – Regim maxim de înălțime: | P+1 |
| – Procent maxim de ocupare a terenului: | 75,00 % |
| – Coeficient maxim de utilizare a terenului: | 1,50 |

Din punct de vedere funcțional în cadrul acestei zone se vor regăsi toate construcțiile cu caracter industrial, de producție/depozitare, comerț și servicii.

Cr – SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE

Circulația e asigurată de pe drumul comunal existent, care are o lățime reglementată la 10 m. Se va prevedea un acces auto și pietonal din acest drum pentru parcela vestică, CF 58158. Pe latura sud a zonei studiate, terenul CF 58072 va avea destinația de drum, cu o lățime de 6.00 m. Din acest drum se vor prevedea câte două accese auto pentru fiecare din cele două parcele construibile.

CIRCULAȚII AUTO ÎN INCINTĂ

În interiorul celor două parcele construibile vor fi prevăzute platforme betonate pentru parcare și pentru manevrele de întoarcere și andocare.

PLATFORME PARCĂRI

În interiorul parcelelor studiate se vor asigura locuri de parcare și manevra pentru autoturisme, TIR-uri, camioane și dubite.

Ve - SPAȚII VERZI

Zonele funcționale Ve sunt propuse în vederea reglementării zonelor ce se doresc a fi amenajate ca spații verzi, destinate înierbarii.

Principalele reglementări urbanistice propuse pentru subzona Ve sunt următoarele:

- | | |
|---|--|
| – Categorie de intervenție: | – reglementarea ca spații verzi a terenului rămas neocupat cu clădiri, circulații auto, parcuri și platforme betonate. |
| – Regim de aliniere: | – nu e cazul |
| – Alinierea față de limitele laterale și posterioară: | – nu e cazul |

Se vor asigura spații verzi pe parcelele construibile (CF 58158 și CF 58159) în proporție de minim 20% din suprafața totală.

TE – ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Amplasarea construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare va fi stabilită în urma stabilirii soluțiilor de asigurare a dotărilor edilitare. Ca și unitate teritorială, coincide cu zona destinată circulațiilor auto din incintă, se vor realiza pe traseul acestora, în sistem îngropat.

3.4.2. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL

<i>PROPUS</i>	<i>MP</i>	<i>%</i>
S teren	10100	100.00
S CONSTRUCTII PROPUSE	1740	17.22
S TEREN REZERVAT PENTRU REGULARIZARE DRUM	26	0.25
S DRUM	1558	15.42
S PLATFORME PARCARE, GARARE SI ANDOCARE	4756	47.11
S SPATI VERZI	2020	20.00

CUT atins de constructiile propuse = 0,19 (AD = 1944 mp, din care 204 mp etajele partiale)

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

3.5.1.1. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelei studiate se va realiza în rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

3.5.1.2. Canalizarea pluvială

Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela.

3.5.2. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

3.5.3. Telecomunicații

Nu e cazul să se prelungească rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva în sistem wireless.

3.5.4. Alimentare cu căldură

Spațiile se vor încălzi cu ventiloconvectoare electrice.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Se va prelungi rețeaua de gaz existentă pe drumul comunal spre nord.

3.5.6. Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

3.6. Protecția mediului

Măsuri de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua de canalizare a localității. Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela.

Colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

Nu e cazul.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea propunerii s-a ținut cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte

- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- se vor marca corespunzător căile de evacuare
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

3.7. Obiective de utilitate publică

3.7.1. Obiective de utilitate publică prevăzute

Se va rezerva o suprafață de 26 mp pentru regularizarea drumului comunal de pe latura vestică a zonei studiate la un profil de 10.00 m.

3.7.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

3.7.3. Circulația terenurilor între deținători

Se va rezerva o suprafață de 26 mp pentru regularizarea drumului comunal de pe latura vestică a zonei studiate la un profil de 10.00 m.

CONCLUZII

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei.

Elaborat
arh. urb. Florin Pavel-Simion
arh. Dorin Mihalca



volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. " ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

1. GENERALITĂȚI

i) FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ

Industrie, depozitare si servicii, comert.

ii) FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Constructii administrative, constructii care tin de rețelele edilitare sau sunt necesare pentru buna functionare a zonei industriale.

2. SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

i) UTILIZĂRI IMPLICITE

Industrie, productie, depozitare, logistica, comert en-gros, servicii adiacente acestor activitati.

ii) UTILIZĂRI PERMISE

Dotari pentru buna functionare a zonei industriale (serviceuri auto, benzinarii, parcuri auto), rețele si constructii edilitare.

iii) UTILIZĂRI INTERZISE

În cadrul UTR-ului propus sunt interzise următoarele funcțiuni:

- constructii de locuinte de orice fel, temporare sau permanente.
- alte obiective socioeconomice incompatibile cu zona industrială: dotari de invatamant prescolar, dotari pentru ingrijirea sanatatii

3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

i) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru halele propuse a se realiza exista un teren în suprafață totală de 10100 mp. Pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-un drum; suprafața minimă de 1000 mp, front la strada minim 16 m.

ii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este constituit în cazul de față de limita de proprietate inspre drumurile de acces – existente si propuse, situate pe latura vest si sud a amplasamentului.

Construcțiile se vor retrage la min 6.00 m de la limita de proprietate spre aceste drumuri

iii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Minim 3.00 m.

iv) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime de H dar nu mai puțin de 3.00 m între ele.

v) CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se va realiza în mod obligatoriu acces dintr-un drum.

vi) STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă staționarea autovehiculelor doar inafara drumurilor, in interiorul parcelelor. În interiorul parcelelor studiate se asigură locuri de parcare pentru autoturismele angajatilor, clientilor si a vizitatorilor, precum si locuri de parcare / andocare pentru TIR-uri, camioane si dubite.

vii) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENUIILOR (P.O.T.)

Procentul maxim de utilizare a terenului este de 75 %.

viii) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis P+1.

ix) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelei studiate se va realiza în rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice convențional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existentă pe drumul comunal, la nordul zonei studiate, care se va prelungi.

Telecomunicații

Nu e cazul să se prelungască rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva în sistem wireless.

Alimentare cu căldură

Spațiile se vor încălzi cu ventiloconvectoare electrice.

Alimentare cu gaze naturale

Se va prelungi rețeaua de gaz existentă pe drumul comunal spre nord.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

x) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor autoriza doar construcțiile care sunt prevăzute cu finisaje exterioare de calitate superioară și executate din materiale durabile.

xi) SPAȚII VERZI

Se vor asigura spații verzi pe parcelele construibile (CF 58158 și CF 58159) în proporție de minim 20% din suprafața totală.

4. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 1,50.

BILANT TERITORIAL

PROPUȘ	MP	%
S teren	10100	100.00
S CONSTRUCȚII PROPUȘE	1740	17.22
S TEREN REZERVAT PENTRU REGULARIZARE DRUM	26	0.25
S DRUM	1558	15.42
S PLATFORME PARCARE, GARARE ȘI ANDOCARE	4756	47.11
S SPAȚII VERZI	2020	20.00

CUT atins de construcțiile propuse = 0,19 (AD = 1944 mp, din care 204 mp etajele parțiale)

Elaborat
arh. urb. Florin Pavel-Simion
arh. Dorin Mihalca

