MGM
urban proiect

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA DE MICA INDUSTRIE INDUSTRIE - jud. BRASOV, com. Cristian, str. STEJARILOR, fn -

INRODUCERE

DAE DE RECUNOASERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	S.C. TDC-RO TELE DATA CONNECTORS S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, COM. CRISTIAN, str. Stejarilor- FN
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. –ZONA DE MICA INDUSTRIE
FUNCTIUNE	ZONA INDUSTRIALA
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	IANUARIE 2024

OBIECTUL LUCRARII

Terenul pe care se propune functiunea de depozitare-mica industrie, este situat in judetul Brasov, com. Cristian, in intravilan, cu front la strada Stejarilor fn. Suprafata terenului ce a initiat PUZ-ul, este de 11546.00mp si este proprietatea societatii TDC-RO TELE DATA CONNECTORS S.R.L., conform CF 106359, CF 106358, atasate, suprafata reglementata in prezenta documentatie fiind strict pe terenul initiatorului, in imediata vecinatate terenurile fiind reglementate urbanistic si de asemenea construite cu functiuni de servicii si industrie.

Cerinţa clientilor este:

- Sa reglementeze terenul, astfel incat, in viitor, sa se poata amenaja urmatoarele functiuni: **hala penru depozitare.**

BAZA DE PROIECTARE

-solicitarea beneficiarilor;
-certificatul de urbanism nr 95 din 12.02.2024;
-ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de schimbarea destinatiei terenului din arabil in zona industriala, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noilor constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea unei zone comerciale cu un maxim de confort
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune, intr-o zona specifica industriei
- Reperd in punct de vedere comercial
- Proximitatea cu functiuni complementare zonei industriale
- Acces usor catre arterele majore de circulatie ale orasului si viitoarea autostrada
- Acces uşor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal din interiorul incintei, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea zonelor verzi rezultate, a zonelor pietonale si carosabile de pe proprietate.

Necesitatea realizarii investitiei:

Comuna Cristian este poziţionata strategic în centrul ţării la intersecţia principalelor artere rutiere Est-Vest şi Nord-Sud. Din acest punct de vedere si proximitatea cu oraşul Brasov reprezintă un punct de atracţie atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietăţii reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziţie foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre orasul Brasov, catre centura ocolitoare si catre iesirile spre Bucuresti, Sibiu.

La fundamentarea oportunităţii acestei investiţii am avut în vedere si faptul ca Braşovul va beneficia de avantajele unui aeroport internaţional.

INCADRAREA IN LOCALITATE
CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenurile studiate, sunt aflate in intravilanul com. Cristian, pe strada Stejarilor, fn.

Tendinta actuala de dezvoltare a zonei este cea de **unitati industriale**–in imediata vecinatate regasindu-se dotari industrial si comerciale, depozitari (ex. INA SCHAEFLER, LUBRIFIN, TDC GLASS, NEDMETAL, AMIGO&INTERCOST ETC).

Conform PUG com. Cristian, aprobat cu HCL 13/2000, PRELUNGIT CU hcl 138/2023, terenul este incadrat in zona unitati industriale, depozite, prestari servicii, cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, zona de protectie a infrastructurii feroviareCFR.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul pe care se propune functiunea de **hale de depozitare,** este situat intr-o zona cu o puternica forta de dezvoltare, functiunea predominanta fiind cea comerciala.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

REGIMUL JURIDIC

In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile : din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea comerciala.

Terenul studiat nu este construit.

Terenl ce a generat PUZ, are o suprafata de 11546.00mp si este delimitat după cum urmează :

- La Nord – DOMENIU PUBLICstr. Stejarilor
- La SUD – DOMENIU PUBLIC -canal desecare
- La EST – DOMENIU PUBLICstr. Stejarilor
- La VEST– PROPRIETATE PRIVATA CONSTRUITA-TDC GLASS

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada DN73 si str. Stejarilor, cu acces direct din str. Stejarilor.

Terenul este situat in proximitatea liniei CFR, la o distanta de 124.22m, astfel ca, viitoarele cladiri se afla atat in afara zonei de siguranta cat si a zonei de protectie.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona se regasesc retele de apa, canalizare, retele electrice, de telefonie si gaze naturale.

STUDIU GEOTEHNIC

Studiul geotehnic precizează o stratificaţie simplă şi uniformă a terenului si nu impune probleme de fundare, conform documentatiei Geotehnice atasate.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Pe terenul studiat prin prezentul PUZ, se propune edificarea a doua constructii ce vor avea functiunea de HALE DE DEPOZITARE (se vor depozita materiale pentru constructii-sticla).

FUNCTIUNI ADMISE ***pentru viitorii investitori:***

Utilizarea funcţională a viitoarei investitii

- construcţii cu funcţiune industriala, comerciala
- cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri şi de depozitare
- construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziţionale, parcuri auto
- circulatii carosabile, pietonale, parcari
- construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcţii pentru staţionări auto;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;

FUNCTIUNI INTERZISE

- functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- curatatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- depozite de deseuri.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMISI

POT maxim admis=50%
CUT maxim admis=1.8
CUT volumetric maxim admis=6
REGIM MAXIM DE INALTIME:
-P+2 pentru zladiri de birouri, showroom etc
-12.00m pentru cladiri de tip hala, depozitare etc
SUPRAFATA ZONE VERZI: min. 20%
LOCURI DE PARCARE: conform anexa 5 din HG525/96

CAPACITATI PROIECTATE

SUPRAFATA TOTALA TEREN= 11546.00mo (100.00%)
SUPRAFATA CONSTRUITA BIROURI/DEPOZITARE= 3352.00mp (29.03%)
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 3352.00mp
SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE, PARCARI=4313.00 (37.35%)
SUPRAFATA ZONE VERZI=3881.00mp (33.62%)
NUMAR LOCURI DE PARCARE=22 locuri (- se respecta anexa 5 din HG 525/96)
REGIM DE INALTIME PROPUS: P
POT rezultat=29.03% (POT max admis=50%)
CUT rezultat=0.3 (CUT max admis=2)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUNERI	
FUNCTIUNI	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII BIROURI/DEPOZITARE	*0.00*	*0.00*	*3352.00*	*29.03*
PLATFORME BETONATE, PARCARI	*0.00*	*0.00*	*4313.00*	*37.35*
ZONE VERZI	*0.00*	*0.00*	*3881.00*	*33.62*
TEREN NECONSTRUIT	*11546.00*	100.00	*0.00*	*0.00*
SUPRAFAT TEREN REGLEMENTAT	*11546.00*	100.00	*11546.00*	100.00

ZONIFICAREA TERENULUI

-ZONA STUDIATA VA FI DESTINATA FUNCTIUNILOR DE: ZONA INDUSTRIALA

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarului, mai putin o suprafata ce se va ceda in vederea modernizarii strazii Stejarilor si pentru statia de autobuz existenta, amenajata partial pe unul din terenurile ce fac obiectul PUZ.

RETRAGEREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor retrage minim 15.00m fata de axul strazii Stejarilor, pentru profilul stradal P1 si la minim 10.50m fata de axul strazii Stejarilor, pentru profilul stradal P1a.

Fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, se va pastra o distanta minima de 6.00m.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

-P+2 pentru cladiri comerciale, cladiri de birouri, showroom etc – max. 14.00m, de la cota ±0.00
-14.00m pentru cladiri de tip hala, depozitare etc, de la cota ±0.00

CIRCULATII

Organizarea circulaţiei pentru această investiţie se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulaţia principală în zona studiată se desfăşoară pe strada Stejarilor, cu profilul transversal conform plansei de reglementari urbanistice U03, accesul la terenurile reglementate facandu-se din aceasta strada, pe doua laturi.

SISTEMATIZARE VERTICALA

Se vor efectua lucrari de sistematizare verticala adecvate. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre incinta terenului dar si catre viitoarele constructii.

Scurgerea apelor: În profil transversal, străzile proiectate vor avea pante de 2,5%, în acoperiş. Aceste pante transversale, cât şi declivităţile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

PARCARI

Numarul de locuri de parcare se va amenaja , conform anexei 5 din HG 525/96.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Dotari hidroedilitare

Alimentarea cu apa potabila

SC Dorobeiul SRL, operator al serviciului public de alimentare cu apa, canalizare din comuna Cristian detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada Stejarilor, realizata din PEHD, De:160 mm. Bransarea se va executa in baza unui proiect intocmit de o firma agreata de SC Dorobeiul SRL, iar costul acesteia va fi supoftat de beneficiarul lucrarii.

Evacuarea apelor uzate menajere

SC Dorobeiul SRL, operator al serviciului public de alimentare cu apa, canalizare din comuna Cristian nu detine in administrare retea de canalizare menajera in zona studiata. Cea mai apropiata retea de canalizare menajera fata de amplasamentul studiat se afla pozata pe strada paralela cu linia ferata, la o distanta de aprox. 150,00m, retea realizata din PVC, KG, Dn 250mm. Evacuarea apei uzate menajere de pe amplasamentul studiat se poate realiza conditionat de extinderea retelei de canahzare menajere, pe cheltuiala beneficiarului.

Lucrarile de extindere a retelelor de canaltzare pentru evacuare apeuzate menajere se vor executa pe cheltuiala beneficiarului.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate intr-un bazin de retentie, apa din acesta urmand a se folosi pentru udarea zonelor verzi.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazinul de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

DESEURI MENAJERE

In incinta proprietatii este propusa o zona pentru deseuri menajere, cu colectare selectiva. Acestea vor fi la suprafata si vor fi ingradite. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia contract.

Retele electrice

In zona studiata se regasesc retele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Gaze naturale

In zona studiata se regasesc retele de gaze naturale la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Retele de telefonie

In zona studiata se regasesc retele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

PROTECTIA MEDIULUI

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de unitati comerciale, prestari servicii.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare ainvestitiei.

Prevederi preliminare:

a)In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:

- o pubele degajabile;
- o zgomot generat de utilajele de constructii;
- o procesul de gestionare a deseurilor;
- o evacuarea apelor uzate;
- o evacuarea dejectiilor;
- o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;
- o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;
- o protejarea traficului pietonal;
- o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b)Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea halelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constitue factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C" –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c)Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d)Amplasamentul propus cu destinatia de hala de depozitare, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii,etc., fiind minime, imobilul propus avand functiunea de zona de prestari servicii, depozitare si mica industrie.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reversebilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnficitativ asupra mediului – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reteaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de aractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Chifu Gabriela

Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data: 2025.09.08 14:44:54 +03'00'

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DD3D20E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGISTRUL SPECIALIȘTILOR CU DREPT DE SEMNĂTURA
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DD3D20E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-
INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA DE MICA INDUSTRIE INDUSTRIE
- jud. BRASOV, com. Cristian, str. STEJARILOR, fn -

Regulamentul General de Urbanism (R.LU.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 50/ 1991, republicata, Ordinul M.T.C.T. nr. 1430/2005, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000, HG 525/ 96, republicata.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	S.C. TDC-RO TELE DATA CONNECTORS S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, COM. CRISTIAN, str. Stejarilor- FN
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. –ZONA DE MICA INDUSTRIE
FUNCTIUNE	ZONA INDUSTRIALA
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	IANUARIE 2024

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaileaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Doumentatia de fata este intocmita pentru INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA DE MICA INDUSTRIE

BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 95 din 12.02.2024, eliberat de Primaria Cristian.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

2. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiitor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND "MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR"

SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan aste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistememelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare,ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

Art. 2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echiparii edilitare

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

FUNCTIUNI ADMISE *pentru viitorii investitori*:

Utilizarea funcţională a viitoarei investitii

- construcţii cu funcţiune comerciala (statii carburanti, spalatorii auto, etc)
- cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri şi de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziţionale, parcuri auto
- circulatii carosabile, pietonale, parcari
- construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcţii pentru staţionări auto;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;

FUNCTIUNI INTERZISE

- functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- curatatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- depozite de deseuri.

Art. 5 Procentul de ocupare at terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentut de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zonele de sedii firme, servicii publice si dotari de comert:

POT maxim admis=50%

CUT maxim admis=1.8

CUT volumetric maxim admis=6

Art. 6 Lucrari cu utititate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarului.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executariji constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

Art. 3 retragerea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se vor retrage minim 15.00m fata de axul strazii Stejarilor, pentru profilul stradal P1 si la minim 10.50m fata de axul strazii Stejarilor, pentru profilul stradal P1a.

Art. 4 retrageri minime in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, se va pastra o distanta minima de:

Fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, se va pastra o distanta minima de 6.00m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incediilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Organizarea circulaţiei pentru această investiţie se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulaţia principală în zona studiată se desfăşoară pe strada Stejarilor, cu profilul transversal conform plansei de reglementari urbanistice U03, accesul la terenurile reglementate facandu-se din aceasta strada, pe doua laturi.

Accesul catre terenurile studiate se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitori sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica.

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

Se vor respecta distantele de protectie fata de retele edilitare, conform conditiilor impuse de avizatori.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.1 Subparcelarea

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii.

Terenul studiat nu se parceleaza.

Art.2 Inaltimea constructiilor

-P+2 pentru cladiri de birouri, showroom etc

-12.00m pentru cladiri de tip hala, depozitare etc

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

Invelitoarea va fi de tip sarpanta si/sau terasa.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.1 Parcaje

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996 republicata.

5.12. – Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m2,un loc de parcare la 25 m2;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2,un loc de parcare la 150 m2;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate ce vor fi de minim 20% din suprafata terenului.

Art.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONIDICAREA TERENULUI

- ZONA INDUSTRIALA

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in acest regulament de urbanism.

Intocmit,
Urb. Gabriela Chifu

Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.09.08 14:44:54 +03'00'