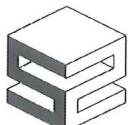


**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU HALĂ DEPOZITARE CEREALE
ÎN ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE
DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME
LOCALE, SERVICII CU CARACTER
INDUSTRIAL, INDUSTRIE MICĂ
MEȘTESUGĂREASCĂ
(UTR P)
(SC SEMTUR SRL)**

**Zona DC 140, nr. 204, sat TUREA,
com. GÎRBĂU, jud. CLUJ**



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap. 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE CEREALE COM. GÎRBĂU, SAT TUREA, NR.204, JUD. CLUJ**

Beneficiar : **S.C. SEMTUR S.R.L.
Com. Gîrbău, sat Turea, nr. 204, Jud. Cluj**

Amplasament : **Com. Gîrbău, sat Turea, nr.204, Jud. Cluj**

Proiect nr. : **11/ 2017**

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Proiectant general : **S.C. STRUCTURAL SUPPORT S.R.L.
Loc. Florești, str. Șesul de Sus, nr.178, bl. C4, ap.7, jud.
Cluj
J12/989/2016**

Şef proiect: arh. Sorin Coşoveanu

Urbanism: arh. Sorin Coşoveanu

arh. Stg. Alexandru Tişe



Reţele edilitare: ing. Sebastian Chiricuță

NOIEMBRIE 2018



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap. 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

B O R D E R O U

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Certificat de Urbanism
- Extras C.F.
- Avize, acorduri

B. Piese desenate:

- Plan de încadrare	sc. 1:5000
- Plan de încadrare în PUG	sc. 1:2000
- Situație existentă	sc. 1:500
- Reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1:500
- Reglementări – echipare edilitara	sc. 1:500
- Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
- Plan de mobilare parcelă	sc. 1:500

Întocmit,

Arh. Sorin Coșoveanu

Arh. Stg. Alexandru Tișe



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu “GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL” aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.10.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE CEREALE (UTR P)

Amplasamentul lucrării: com. Gîrbău, sat Turea, nr. 204, jud. CLUJ

Beneficiar: S.C. SEMTUR S.R.L., com. Gîrbău, sat Turea, nr. 204, jud. Cluj

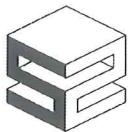
1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea își propune construirea unei hale de depozitare cereale, pe terenul situat în intravilanul satului Turea, în zona unităților industriale de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugăreasca (UTR – P, conf. RLU), aflat în proprietatea beneficiarului, S.C. SEMTUR S.R.L. deoarece există condiții favorabile de construire și datorită necesității unui spațiu de depozitare amplu pentru cerealele recoltate din jurul satului.

1.3 Surse documentare

La elaborarea lucrării au fost consultate și utilizate următoarele:

- Plan urbanistic general al comunei Gîrbău, jud. Cluj și Regulamentul local de urbanism aferent;
- Ridicare topografică a parcelei studiate și a împrejurimilor, întocmită de S.C. TOPSUN S.R.L. , pentru S.C. SEMTUR S.R.L. , și avizată de OJCPI Cluj cu nr. 4671/01.11.2017
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. GEOGNOZIS S.R.L. , pr. nr. 270/2017
- Certificatul de urbanism nr. 10 din 09.05.2017, pentru întocmirea Documentației de inițiere P.U.Z. și elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare cereale. Prin certificatul de urbanism sunt precizate anumite condiții specifice zonei funcționale studiate, rezultate din prevederile Regulamentului local de urbanism al Comunei Gîrbău.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str.Șesul de Sus,nr.178,bl.C4,ap7,Florești,jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în localitate

Zona studiată cuprinde un teren cu suprafață măsurată de cca. 4699 mp situat în sud-estul intravilanului Comunei Girbau, sat Turea constituită de-a lungul DC 140. Conform datelor din CU nr. 10/09.05.2017 emis de Primăria Comunei Girbau, terenul se află în UTR P, zona unitati industriale de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industriale, industrie mica mestesugareasca, teren aflat în proprietatea beneficiarului S.C. SEMTUR S.R.L.

2.2 Situația existentă

Parcela studiată este identificată prin CF 52807, cad. 52807, proprietar S.C. SEMTUR S.R.L. $S_{măsurată}=4699\text{ mp}$, $S_{acte}=4554\text{ mp}$

Categoria de folosință, conform CF, este de **curți construcții**.

Parcela este delimitată la nord est de drumul comunal DC 140, la sud est de limita intravilanului, la sud vest de un pârâu, iar la nord vest de o poteca care asigura accesul pietonal de pe drumul satesc pe drumul comunal DC 140.

2.3 Evoluția zonei

În ceea ce privește prevederile Planului urbanistic general al Comunei Gîrbău pentru zona lucrării (UTR-P), aceasta e destinată serviciilor cu caracter industrial și funcțiunilor complementare.

Parcela studiată este mobilată înainte de 1989, fiind un fost SMA, situată la marginea satului. Tot în partea sud-estică a satului, situat de aceasta data de cealalta parte a DC 140, este constituită într-un alt trup, zona de unități agricole, servicii pentru agricultura.

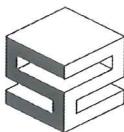
Realizarea investiției propuse se încadrează în funcțiunea complementară a zonei – depozitare- conform RLU, contribuind la dezvoltarea activităților agricole din imprejurimi.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Terenul este constituit din terasa superioară a Văii Nadășului; altitudinea medie este de cca. 419 m, cu o configurație plană.

Subsolul este constituit din praf argilos vartos.

În prezent, terenul este cartat drept curți construcții în conformitate cu CF.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

2.5 Echiparea edilitară. Circulația

Zona este echipată edilitar cu rețelele publice de energie electrică de medie și joasă tensiune, din care se alimentează și obiectivele existente.

Rețeaua publică de energie electrică este constituită dintr-o LEA de 0,4 kV situată pe DC 140, din care este facut branșamentul.

Rețeaua publică de apă potabilă este gestionată de Compania de Apă Someșul; conducta PEHD are diametrul de 110 mm; branșamentul va asigura necesarul de consum.

Canalizarea și tratarea apelor uzate menajere se va realiza în sistem local, până la realizarea rețelei publice în zonă; la ora actuală încă nu există un SF aprobat pentru realizarea rețelei publice de canalizare.

Circulația.

Zona este accesibilă direct din DC 140, prin intermediul unei porți auto existente, retrase de la limita de proprietate cu 3,5m având o lățime utilă de 7m.

2.6 Probleme de mediu, evidențierea riscurilor naturale și antropice

Terenul este situat pe terasa Văii Nadășului și nu este inundabil sau afectat de eroziune sau de alunecări de teren. Activitatea propusă, de depozitare cereale, nu este generatoare de poluare prin gaze de eșapament, zgomot și/sau praf.

Parcela studiată este constituită pe o platformă carosabilă, pe care se va amplasa și hala propusă.

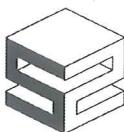
Datorită funcțiunii construcției ce se dorește să fie construită și anume hală depozitare cereale, nu este necesară asigurarea unei soluții de canalizare. Apele meteorice vor fi dirigate în șanțurile existente.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firme specializate în colectarea și tratarea acestora, în conformitate cu prevederile normativelor.

Datorită amplasării halei propuse pe platformă carosabilă existentă, nu apare nevoie de relocarea stratului de sol vegetal.

Caracteristicile planului cu privire la:

- a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: - programul propus oferă o soluție pentru problemei locuitorilor din zona și anume lipsa unor spații de depozitare pentru cerealele recoltate de pe terenurile din imprejurimi
- b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: - programul de depozitare cereale propus, nu influențează negativ alte planuri sau programe, deoarece se propune construirea în incinta unui fost SMA, pe o platformă carosabilă, situat la marginea localității.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

- c) Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile: - prin crearea unui depozit de cereale in zona, oamenii ar putea cultiva mai multe cereale, stiind ca vor avea un spatiu de depozitare, actiune care promoveaza dezvoltarea durabila in cadrul localitatii.
- d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: nu este cazul
- e) Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu: -

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

- a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor – introducerea cerealelor in depozit se va efectua anual, toamna, iar primavara vor fi scoase din depozit si valorificate.
- b) Natura cumulativa a efectelor – nu e cazul
- c) Natura transfrontiera a efectelor – nu e cazul
- d) Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor) – datorita actiunii propuse, depozitare cereale, in urma unor posibile accidente, cerealele nu pot crea poluare sau disconfort
- e) Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate – nu este cazul
- f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - I. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu e cazul
 - II. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu e cazul
 - III. Folosirea terenului in mod intensiv – nu e cazul
- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu e cazul

2.7 Solicitări ale beneficiarului; Obiective de utilitate publică

Având în vedere situarea terenului și ocupația de bază a proprietarului - agricultura – acesta are nevoie de o hală de depozitare pentru cerealele care vor fi recoltate din zonă.

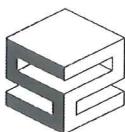
În ceea ce privește obiectivele de utilitate publică, situația din teren nu presupune realizarea unora anume.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare; valorificarea cadrului natural

Având în vedere caracteristicile terenului si funcțiunea dominantă a acestuia prevăzută în RLU, construirea unei halde de depozitare este o funcțiune complementară, rezolvând pe această cale problema depozitării cerealelor recoltate din zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap. 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

Planul urbanistic general al Comunei Gîrbău, aprobat la inceputul anului 2000, poziționează terenul studiat la limita intravilanului, astfel această zonă a unităților industriale va rămâne la marginea satului, pentru a nu crea disconfort.

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

Terenul studiat prin prezenta documentație se încadrează în **Zona unităților industriale de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugărească (P)**.

Potrivit intenției beneficiarului, pe terenul cu nr. cad. 52807 se va realiza o **Hală de depozitare cereale**. Hala propusă va avea o suprafață de cca. 480 m² și va fi amplasată în partea sud estică a parcelei.

Reglementările urbanistice țin seama de prevederile RLU Comuna Gîrbău pentru zona funcțională P:

Funcțiuni, utilizare funcțională:

- Activități economice legate de prelucrarea produselor agricole vegetale și animaliere locale
- Servicii de întreținere a utilajelor
- funcțiuni complementare: spații de depozitare;
- utilizări interzise: locuințe, obiective turistice de orice fel, dotări social-culturale și de sănătate;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor și retelelor

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

Amplasarea construcției va fi la o distanță de minim 1 m față de limita de proprietate dinspre est, limită care marchează și conturul intravilanului.

Parcările sunt rezolvate în interiorul celor 2 şoproane.

Utilități

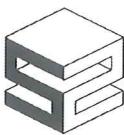
Noua construcție va fi racordată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară bransarea la rețeaua de apă sau canalizare.

Se vor asigura amenajări corespunzătoare pentru evacuarea apelor meteorice în afara incintei, după o prealabilă pre-epurare.

Indici urbanistici

P.O.T. – În urma construirii halei de depozitare propuse procentul maxim de ocupare a terenului nu va depăși 50%, conform Avizului prealabil de oportunitate.

C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 1,00, cu un CUT_{volumetric} de 5
Înălțimea construcției va fi de 5,30 m.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial s-a realizat pentru întreaga unitate teritorială P. În varianta existent și propus, bilanțul va fi după cum urmează:

Bilanț teritorial (ha)

	Zonă funcțională	Existență		Propus	
		mp	%	mp	%
	Total suprafață de teren, din care:	4699	100	4699	100
	Teren curți construcții în intravilan	4699	100	4699	100

3.5. Modernizarea circulației

Accesul la teren se va face direct din DC 140, păstrându-se accesul existent, care are un gabarit suficient pentru a asigura accesul autovehiculelor și utilajelor agricole.

Circulația în incintă este rezolvată prin platforma existentă, care va deservi și hala de depozitare propusă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară existentă s-a făcut de către proprietarii/administratorii rețelelor de utilități; ea urmează să fie completată cu rețeaua publică de canalizare.

În cazul în care se va ivi nevoie de dezvoltării rețelelor de utilități, amplasarea rețelelor se va face pe domeniul public, care dispune de o lățime suficientă pentru aceasta.

3.7. Protecția mediului

Pe parcela studiată se află o platformă carosabilă care asigură manevrele și depozitarea temporară a utilajelor agricole.

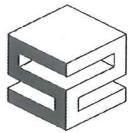
Suprafața totală de spații verzi va fi de minimum 20 % din suprafața parcelei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică preconizate în vederea dezvoltării zonei sunt cele ce privesc îmbunătățirea echipării edilitare prin realizarea rețelei publice de canalizare.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea construcției propuse nu are consecințe nefavorabile asupra vecinătăților sau bunei funcționări a zonei; de asemenea nu impune realizarea de investiții ale căror costuri să fie suportate de administrația publică locală.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

Planul Urbanistic Zonal se constituie într-o corelare a reglementărilor stabilite prin Regulamentul local de urbanism cu solicitările temei-program și situația din teren, stabilind elementele urbanistice de amplasare pe parcelă, accese, retrageri, regim de înălțime, echipare edilitară, utilizare funcțională a terenului.

După avizarea și aprobarea lui conform legii, beneficiarul va solicita eliberarea Autorizației de construire, în baza proiectului de execuție care va respecta cele prevăzute în Planul urbanistic zonal și în Regulamentul aferent.

Întocmit,

Arh. Sorin Coșoveanu

Arh. Stg. Alexandru Tișe





STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

(Extras din RLU Comuna GÎRBĂU)

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE CEREALE
COM. GÎRBĂU, SAT TUREA, NR.204, JUD. CLUJ”

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului zonal de urbanism

(1.1) Regulamentul zonal de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei - in cazul Regulamentului aferent Planului urbanistic zonal.

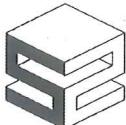
(1.2) Regulamentul zonal de urbanism ce insoteste Planul urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(1.3) Regulamentul zonal de urbanism **constituie act de autoritate al administratiei publice locale** si se aproba de catre Consiliul local pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 completata si modificata si Legii nr. 373/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

(1.5) Modificarea Regulamentului zonal de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobararea unor modificari ale Planului urbanistic zonal si implicit, ale Regulamentului zonal de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobarare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului zonal de urbanism stau in principal: **Legea 350/2001, amendată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,**



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Sesiul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

Legea nr. 50/1991, amendată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul zonal de urbanism detaliaza Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul zonal de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din cadrul zonei.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

(3.3) Zonificarea funcțională a zonei se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecarei zone funcționale.

(3.4) Impartirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform plansei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care fac parte integrante din Regulament; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice de detaliu.

UTR-ul se delimită prin limite fizice existente în teren și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceluiși zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Zona studiată cuprinde un întreg UTR P - **ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME LOCALE, SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL, INDUSTRIE MICĂ, MEȘTEŞUGĂREASCĂ**



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Sesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME LOCALE, SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL, INDUSTRIE MICĂ, MEȘTEŞUGĂREASCĂ – P

2.3.2. Secțiunea I. Utilizare funcțională

La aplicarea Planului Urbanistic Zonal se vor avea în vedere următoarele prescripții și reglementări urbanistice:

2.3.2.1. Utilizări permise

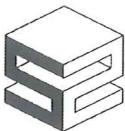
- Activități economice legate de prelucrarea produselor agricole vegetale și animaliere locale;
- Spații de depozitare;
- Servicii de întreținere a utilajelor;

2.3.2.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice unitate, indiferent de profil și capacitate, va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii subzone;
- Pentru unități care figurează în anexa nr.2 a Legii nr. 137/1995, autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu;

2.3.2.3. Utilizări interzise

- Locuințe și funcții complementare;
- Obiective turistice de orice fel;
- Dotări social culturale și de sănătate;



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

2.3.3 Secțiunea II. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

2.3.3.1. Orientarea construcțiilor

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

2.3.3.2. Amplasarea construcțiilor

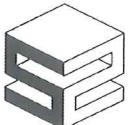
- a) Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industrial-agrare va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stînjenirea circulației pe drumul public.
- b) Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cît posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cît mai favorabil de ocupare a terenului.
- c) Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, de minimum 1 m, precum și a distanței minime între clădiri, de 6 m.

2.3.3.3. Regimul de aliniere

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6 m.

2.3.3.4. Condiții de acces și drumuri. Parcaje

- a) Proiectele elaborate pentru construcții noi vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activității unităților, accesul mijloacelor de



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap 7, Florești, jud Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

intervenție specifice în caz de avarii, a mijloacelor pentru stingerea incendiilor și pentru intervenții la rețelele edilitare.

b) Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

2.3.3.5. Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POTmax) se stabilește la 50 %.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUTmax) va fi de 1, cu un CUT volumetric de 5.

2.3.3.6. Condiții de echipare edilitară

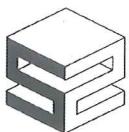
a) Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețea publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale, industrial-agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grijă/cheltuiala proprietarului/beneficiarului.

b) Autorizarea racordării la rețea de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem centralizat sau individual, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

c) Obiectivele se vor racorda la rețelele publice de canalizare, imediat după realizarea acestora în zonă.

d) Se vor asigura amenajări corespunzătoare pentru evacuarea apelor meteorice în afara incintei, după o prealabilă pre-epurare.

d) Se vor prevedea puncte de colectare a reziduurilor industriale și menajere, amenajate corespunzător. Se va asigura serviciul de salubritate cu operatori acreditați, și orar săptămânal.



STRUCTURAL
SUPPORT

Str. Șesul de Sus, nr. 178, bl. C4, ap. 7, Florești, jud. Cluj
CUI: 35765138; J12/989/2016
Email: office@structuralsupport.ro
Tel: 0731322410.

2.3.3.5. Spații verzi. Împrejmuiiri

- a) Pentru agrementarea zonei și asigurarea necesarului de spații verzi se vor executa plantații perimetrale și suprafețe înierbate pe minimum 20 % din suprafața incintei.
- b) Parcelele vor putea avea împrejmuiiri opace din materiale rezistente sau gard viu, cu înălțimea de max. 2,00 m. Spre strada principală suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

2.3.3.6. Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor

- a) Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de procesul tehnologic.
- b) Clădirile administrative și cele cu front spre stradă se vor executa cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

Sectiunea V. DISPOZITII FINALE

Art. 1.

- 1.1 Prezentul Regulament intră în vigoare cu data aprobării lui de către Consiliul local al comunei GÎRBĂU.
- 1.2 Modificarea prezentului Regulament se face în următoarele cazuri:
 - cînd prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism pentru zonă se modifică prevederile Regulamentului;
- 1.3 În acest caz noul Regulament zonal de urbanism se va aproba de către Consiliul local al comunei GÎRBĂU, după avizarea lui conform legii.

Adaptat,

Arh. S. Coșoveanu

Arh. Stg. A. Tișe



Alex