

Regulament local de urbanism aferent

PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.

Str. Epresteto nr.3, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

CAPITOLUL I - Principii generale

ARTICOLUL 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

- **Regulamentul Local de Urbanism** aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ Zona rezidentiala Arcus
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- R.L.U. al **PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L.** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Sfantu Gheorghe** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

Baza legala

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al

documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările în vigoare cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

Corelare cu documentatii de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este în intravilanul localitatii în UTR 40. - zona unitati industriale si servicii - nereglementata.

Propunerea este în concordanța cu PUG în curs de avizare.

ARTICOLUL 2 - Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul reglementat prin acest PUZ.

ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu se propun reglementari pentru terenuri din extravilan

ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

CAPITOLUL II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECȚIUNEA 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 5 - Suprafețe împădurite

Pe suprafața studiată nu sunt suprafețe împădurite.

ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului

Pe suprafața studiată nu sunt evidențiate resurse ale subsolului.

ARTICOLUL 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

In zona nu exista resurse de apa sau platforme meteoerologice.

ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Terenul nu este situat în zona naturala protejata.

ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Terenul nu este în zona de protectie monumente.

ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Terenul este relativ plan nu exista riscuri de alunecari de teren.

In zona stuadiata nu exista cursuri de apa deci nu exista risc de inundatii.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

In zona nu exista obiective care sa sa expuna terenul la riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Funcțiunea propusa nu este generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 13- Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ARTICOLUL 14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Funcțiunea propusa se inscrie in funcțiunea dominanta a zonei.

ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

POT max. 60%

CUTmax. 0.6

ARTICOLUL 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Nu se propun lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

SECȚIUNEA 1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Se vor respecta condițiile de însorire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Construcțiile vor fi amplasate în incinta fabricii. Halele existente sunt retrase la 10m fata de aliniament, PT existent este retras cu 1m fata de aliniament,

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

ARTICOLUL 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A.

Nu este cazul

ARTICOLUL 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

ARTICOLUL 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se va respecta retragerea fata de aliniament de pe plansa de reglementari.

Construcțiile vor fi amplasate in incinta fabricii. Halele existente sunt retrase la 10m fata e aliniament, PT existent este retras cu 1m fata de aliniament,

ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile vor fi amplasate in zona edificabila, distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de minimum 3m pentru hale, 2m pentru construcțiile edilitare.

ARTICOLUL 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul pe lot se mentine de pe strada Epresteto.

ARTICOLUL 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal pe loturi se mentine de pe strada Epresteto.

SECȚIUNEA 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Fabrica este racordată la rețelele edilitare publice. (alimentare cu energie electrica, gaz, apa, canalizare)

Pentru constructiile propuse se vor extinde instalatiile din curte, nu se solicita noi bransamente sau racorduri.

ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m^2 pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Nu se propun parcelari. Incinta reprezinta o singura parcela – curtea fabricii.

ARTICOLUL 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul max de inaltime permis: P inalt pentru hale, P+1 pentru cladiri administrative
Inaltimea maxima a constructiilor

H max cornișă: 5.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

Hmax la coamă: 6.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat

ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 5

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor asigura în incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru personal și vizitatori, și pentru mașinile de transport marfa; nu se admite parcare vehiculelor pe spațiul public.

ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spatiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafata incintei.

ARTICOLUL 35 - Împrejurimi

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- **fata de vecinatati: împrejmuiri opace sau transparente necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Înălțimea maximă 2m**
- **spre drum: împrejmuiri cu sau fara soclu, transparente, realizate din lemn, metal sau gard viu, înălțimea max. 2m**

CAPITOLUL IV - Dispoziții finale

ARTICOLUL 36 - Autorizarea directă

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

ARTICOLUL 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

ARTICOLUL 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente

În cadrul teritoriului reglementat s-a delimitat o singura zona functionala: **zona industrială**

Fisa de reglementari - ZI - zona industrială

Generalitati

- **Suprafata: 14 151mp**

Delimitarea zonei

- vest: zona industrială
- est teren agricol în intravilan
- sud zona industrială
- nord str. Epresteto

Utilizare functionala

Utilizari admise:

- **Funcțiune principală: Hale de producție**
- **Funcțiuni complementare : anexe, construcții edilitare, cladiri administrative**
- **Funcțiuni interzise: construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă funcțiuni generatoare de vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.**

Parcelare

Se menține parcela eistentă, nu se propun parcelari

Retragere fata de drumurile publice

Se mentine retragererea constructiilor fata de strada, respectiv 10m pentru hale, 1m pentru constructiile edilitare (post trafo)

Aliniamentul

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat) se menține la limita parcelei.

Amplasarea constructiilor fata aliniament

Halelele vor fi retrase cu 10m fata de aliniament, constructiile edilitare vor fi retrase cu un1m.

Zona edificabila

Zona edificabila este ilustrata pe plansa de reglementari

Aceasta este stabilita la urmatoarele distante fata de limitele parcelei

-vest : 3m, est si sud 2m., nord 10m / 1m.

Amplasare în cadrul parcelei

Constructiile vor fi amplasate în zona edificabila prevazute pe plansa de reglementari

Regim de înălțime:

Hale: parter înalt, construcții administrative max.P+1

anexe: P

Înălțimea constructiilor

- H max cornișă: 5.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;
- Hmax la coamă: 6.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

Acoperis

Hala existența are un acoperis cu panta de 10%, pentru extinderile propuse se va menține în principiu aceeași panta. Pentru clădiri realizate independent se permite o sarpanta cu panta de max. 40%, se admite și acoperiș terasă.

Aspectul clădirilor

Aspectul construcțiilor și alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plasticovolumetrice dintre zona propusă și cea învecinată.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea acestora se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea termică și acustică corespunzătoare.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza proiectului tehnic

Materiale interzise : materiale de construcții ce conțin azbest.

Împrejmuiri:

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri :

- către vecinătăți: împrejmuiri opace sau transparente necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea proprietăților. Înălțimea maximă 2m
- către drumuri: împrejmuiri cu sau fără soclu, cu panouri transparente, realizate din lemn sau metal sau gard viu, înălțimea max. 2m

Circulații și accese

Se mențin cele două accese de pe strada Epurețului.

Parcaje

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru personal și vizitatori, și pentru mașinile de transport marfă; nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public.

Spații verzi Spațiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafața incintei industriale.

Echiparea edilitară

Fabrica este racordată la rețelele edilitare publice. (alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare)

Pentru construcțiile propuse se vor extinde instalațiile din curte, nu se solicită noi bransamente sau racorduri.

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim **60%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim **0.6**

intocmit,
arh. Monica Serban