

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



REGULAMENT DE URBANISM

UTR ID – Zona cu caracter industrial

Pentru lucrarea:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIREA A DOUA HALE INDUSTRIALE

Loc. Valcele, Com. Feleacu, jud. Cluj

Beneficiar: **SC GLOBUS TRANSPORT S.R.L**
Mun. Cluj-Napoca, str. Fagetului, nr. 14E, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**
CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988

Simbol proiect: **54/2020**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca

OCTOMBRIE 2021

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Valcele.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Valcele – UTR 19– Zona cu caracter industrial.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- Se propune construirea a doua hale industriale
- Se propune amenajarea exterioara a terenurilor studiate, inclusiv a drumurilor de incinta dedicate masinilor de mare tonaj, dar si autovehiculelor de mici dimensiuni
- Se propune regularizarea celor doua drumuri de acces din partea nordica si din partea sudica a terenului studiat, prin adaptarea la un profil stradal de 12 metri.

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt :

1. CF nr 58732, nr. CAD 58732, proprietar PASZTOR DANIEL si PASZTOR RUXANDRA MIHAELA, supraf. 4 244 mp

2. CF nr 56677, nr. CAD 56677, proprietar PERDE VASILE, BUGNARIU LIVIA, PERDE TRAIAN, PERDE MARIA, MOLDOVAN ANA, supraf. 5 800 mp

3. CF nr 58757, nr. CAD 58757, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 704 mp

4. CF nr 53035, nr. CAD 53035, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 1 733 mp

5. CF nr 53036, nr. CAD 53036, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 1 733 mp

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 14 214 MP

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z.;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Valcele:

- **UTR ID** Zona cu caracter industrial
- Regimul de inaltime: P+E
- Suprafata totala a terenului: 14 214 mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 28 din 07.05.2020
- Se propune regularizarea strazilor de acces, prin adaptarea la un profil stradal de 12 metri.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR 19 – Zona industrială

Se pastreaza U.T.R –ul aferent zonei studiate, conform P.U.G. Valcele

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare
- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc
- direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial
- administrative, de depozitare, comerciale etc
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- formare profesională

- poli tehnologici, de cercetare etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ ferestre.

Comerț en detail în clădiri independente, de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natura.

Instalații/ utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejurimi;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile daca îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-să aibă front la stradă

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m

- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

- să aibă formă regulate

Se admit operatiuni de comasare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa fata de aliniament la o distanta de cel putin 3 m.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.
- Retragerea minima fata de limitele posterioare este de 6 m

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje/zone de andocare masini de mare tonaj, conform normelor. O parcela va putea dispune de doua accese carosabile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei special de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG Cluj. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Cornisa cladirii se va situa la maxim 15 m inaltime fata de cota terenului amenajat. O variatie de 0,50 m este admisibila. Regimul de inaltime nu v-a depasi P+E.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru a asigura utilitatilor necesare la rețele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Pe parcela se va amplasa o platforma de colectare a deseurilor, accesibil si din domeniul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmax = 30 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmax = 0.75 ADC/mp

Intocmit,

arh. Andreea BODEA

Sef de proiect,

arh. urb. Corina Moldovan