

# REGULAMENT DE URBANISM

U.T.R ID – zona de activitati industriale, servicii si depozitare

Pentru lucrarea

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE UTR DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE

Str. Principala, sat Sub Coasta, com. Apahida, jud. Cluj

Beneficiar: **NUTIU MARIUS ALEXANDRU**  
**sat Sannicoara, str. 1 Mai, nr. 41, com. Apahida, jud. Cluj**

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

Simbol proiect: **67/2020**

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

Cluj-Napoca

Septembrie 2022

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

## U.T.R ID – zona de activitati industriale, servicii si depozitare

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### 1. Dispozitii generale

##### Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR-ului studiat, respectiv:

#### ZONA ID - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

Proprietarii terenului studiat au solicitat aprobarea P.U.Z. conform Avizului de oportunitate nr. 52 din 02.09.2020 , pentru elaborarea planului urbanistic zonal pentru ZONA ID - zona de activitati industriale, servicii si depozitare.

cf	mp	proprietar	cat. de folosinta
54322	1298	Tatar Andrei	arabil
58696	404	Unicool Instalatii	arabil
58697	808	Unicool Instalatii	arabil
57649	1869	Baratech Service	curti constructii
66088	3509	Dumitru Said	arabil
56971	3469	MDC Hidromex	arabil
53041	2043	Nutiu Alexandru	arabil
56239	500	Nutiu Alexandru	arabil
52742	3795	Petri Nicolae	arabil
54419	2583	Petri Nicolae	arabil
62710	4603	RHT Automobile	arabil
52753	2280	Petri Nicolae	arabil, neproductiv
62102	2668	Petri Nicolae	arabil
62305	4086	Petri Nicolae	arabil
50356	2382	Diferit Imobiliare	arabil
60634	1985	Diferit Imobiliare	arabil
62297	2095	Diferit Imobiliare	arabil
69858	433	Diferit Imobiliare	arabil
<b>total mp</b>	<b>40810</b>		

Suprafata totala a terenurilor care genereaza studiul este de **40 810 mp**.

Suprafata totala a zonei studiate este de aproximativ **41 647mp.**

Proprietarii terenurilor situate in sat Sub Coasta, au solicitat elaborarea P.U.Z. in scopul modificarii zonei din zona de locuinte si functiuni complementare in zona de activitati industriale, servicii si depozitare.

Terenul se situeaza in loc. Sub Coasta, adiacent drumului de centura Apahida-Valcele, in intravilanul acesteia, conform planului de incadrare in zona.

Zona studiată este relativ plana, cu putine constructii, dar cu tendinta de a deveni o zona de activitati economice cu caracter industrial – documentatia de fata fiind in corelare cu aceasta tendinta de dezvoltare a zonei.

## **2. Baza legala a elaborarii**

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al loc. Apahida – Sub Coasta.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Apahida cu nr. 493 din 01.07.2020 si in baza Studiului de Oportunitate cu nr. 52 din 02.09.2020.

## **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiată aferentă P.U.Z. care are ca si functiune existenta zona de locuire si functiuni complementare. In zona studiată exista doua imobile existente, cu functiunea de hala industrială.

## **4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Activitatile care prin natura lor pot crea poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

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

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor de acces.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate de constructii.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: minim 8 metri
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 6,00 m dar nu mai putin de h/2 la streasina, atic. Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 22 m. Daca frontul stradal este mai mic de 30 m, retragerea laterala fata de una din limite poate sa fie la minim 1 m, cu respectarea codului civil.

- Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 m.

Se vor respecta conditiile de protectie PSI si alte norme tehnice specifice functiunilor.

#### **5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Zona studiata are acces carosabil din drumul comunal existent in nordul parcelelor.

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

#### **6. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se vor asigura utilitatile pentru fiecare parcela.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice.

#### **7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se propune schimbarea de UTR, pentru zona studiata din zona de locuinte si functiuni complementare in zona cu activitati industriale, servicii si depozitare. Prin acest PUZ se propune comasarea unor parcele avand acelasi beneficiar, in vederea utilizarii mai eficiente a suprafetei de teren.

#### **8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta , realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor

avea maxim 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Orice parte a terenului vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **U.T.R ID – zona de activitati industriale, servicii si depozitare**

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

-productie industrială si activitati complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de functia de baza;

-servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

-sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;

-statii de carburanti

-incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

-formare profesională;

-poli tehnologici, de cercetare etc.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Activitati complementare/ de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale - cu conditia amplasarii acestora, pe traseele majore de acces, in zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulație redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc. in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine /ferestre.

Garaje in cladiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.

Constructii provizorii.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare si configurare a cladirilor se stabilesc in cadrul prezentului PUZ.

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada/ drum;
- sa aiba front de minim 26 m.
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1200 mp.

Fata de conditiile de mai sus se admit abateri de pana la 10%, dar doar pentru una dintre conditii (sau pentru suprafata parcelei sau pentru frontul la strada).

Realizarea de constructii pe parcele care nu indeplinesc cerințele de mai sus se va realiza conditionat de avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de urbanism (PUD).

#### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de drum: cladirile noi se vor retrage minim 8.00 fata de aliniament.

#### 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limitele laterale si posterioare va fi de minim 6,00 m dar nu mai putin de  $h/2$  la streasina, atic. Daca frontul stradal al parcelei este mai mic de 30 m, retragerea fata de una din limitele laterale poate sa fie de minim 1 m, cu respectarea codului civil.

#### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeași parca a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m.

#### 8. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie. Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula si daca este posibil, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

In zonele de acces carosabil pe parca, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

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

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

#### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. 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.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Se recomanda ca cel putin parcajele dedicate vizitatorilor sa fie situate in afara imprejmuirii. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub/ supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

#### **10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 18.50 m. Regimul de inaltime maxim va fi de P+E.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

#### **12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.



### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Se va prevedea o perdea verde de protectie catre DN si catre zona de locuinte.

### 14. IMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta , realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1.2

Intocmit,

Sef de proiect,  
coordonator urbanism  
**arh.urb. Ștefan MARINA**

