

S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției : CENTRALĂ PRODUCERE ENERGIE ELECTRICĂ
Amplasament : oraș GHIMBAV, C.F. 100014, Jud. Brașov
Beneficiar : S.C. TRANSFORMER ENERGY SUPPLY S.R.L.
Proiectant general : S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
Nr. proiect : 53/03.2020
Faza de proiectare : P.U.Z.
Data elaborării : noiembrie 2020

1.2. Obiectul proiectului

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea urbanistică a terenului în vederea construirii unei centrale de producere a energiei electrice.

Proiectul va urmări rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru zona în care va fi amplasată viitoarea centrală de producere a energiei electrice;
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi;
- Protecția mediului.

Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracteristici ale zonei

Conform extrasului CF nr. 100014 Ghimbav, terenul studiat este amplasat în extravilanul orașului Ghimbav, are o suprafață de 14.309 mp, este neconstruit iar destinația acestuia este de teren arabil.

Ca vecinătăți/repere, acest teren se află în imediata proximitate a Parcului Industrial Ghimbav cu care se învecinează spre est, la cca. 1.800 m de râul Bârsa (la nord-vest) și la aproximativ 1.500 m față de viitorul Aeroport Internațional Brașov-Ghimbav (la nord).

Accesul pe teren se poate face fie din strada Ion Dobran, cu care terenul se învecinează pe latura de sud-vest, fie din drumul de exploatare DE 168 de pe latura de nord-est a terenului, ambele drumuri se intersectează în apropiere cu drumul județean DJ 103C.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de elementele de accesibilitate și de proximitatea orașului Ghimbav și a Municipiului Brașov (la cca. 7 km). Accesul este facil către DJ 103C Ghimbav – Brașov, către E68 Brașov – Sibiu – Timișoara (cca. 2 km) și către viitorul traseu al autostrăzii "Transilvania" București – Oradea (cca. 2 km).

Gara Ghimbav este situată la cca. 1 km.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se află la nord de intravilanul orașului Ghimbav, în imediata vecinătate a Parcului Industrial Ghimbav, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 103C care leagă Municipiul Brașov de orașul Ghimbav și în apropierea viitorului Aeroport Internațional Brașov - Ghimbav.

Terenul este identificat prin nr.cad. 100014 înscris în Cartea Funciară nr. 100014 a orașului Ghimbav și are ca proprietar pe S.C. TRANSFORMER ENERGY SUPPLY S.R.L.

Parcela se învecinează cu altă proprietate particulară, pe latura de nord-vest, cu un drum de exploatare – DE 168 pe latura de nord-est și, peste drum, cu Parcul Industrial Ghimbav, pe latura de est cu o parcelă proprietate particulară iar pe latura de sud-vest cu strada Ion Dobran.

2.3. Circulația

Accesul pe parcelă se poate face din strada Ion Dobran, cu care terenul se învecinează pe latura de sud-vest, fie din drumul de exploatare DE 168 de pe latura de nord-est a terenului, ambele drumuri comunică direct cu DJ 103C.

Capitolul III. PROPUNERI

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unei centrale de producere a energiei electrice, respectiv drumuri de acces, spații de parcare și platforme de lucru, respectând zonele verzi și extinzând utilitățile existente în zonă. Viitoarea zonă va fi reglementată ca **TE – zonă pentru echipare edilitară**.

Zona Brașovului este o zonă deficitară în surse de energie electrică, astfel încât construirea unei centrale de producere a energiei electrice va reduce dezechilibrul local dintre consum și producție.

Centrala va utiliza ca resursă de energie primară gazele naturale livrate prin conducta Transgaz care traversează terenul alocat centralei.

Evacuarea energiei electrice produse va fi realizată prin rețeaua de distribuție de 110 kV existentă în imediata vecinătate a terenului.

Conversia energiei gazelor naturale în energie electrică va fi realizată prin motoare termice.

Centrala va avea ca scopuri, și în funcție de oportunitățile de piață, după punerea în funcțiune:

- producerea continuă de energie electrică prin vânzarea acesteia pe piețele existente;
- echilibrarea sistemului energetic național;
- producerea de energie termică pentru utilizatorii din zonă.

Pe terenul studiat se propune construirea unei centrale de producere a energiei electrice a cărei suprafață construită (clădiri și instalații exterioare) nu va acoperi mai mult de 40 % din suprafața terenului.

Regimul de înălțime propus pentru clădiri este P+E iar înălțimea maximă estimată este de 12,00 m. Atât pentru viitoarele clădiri cât și pentru posibile componente ale viitoarelor instalații care pot depăși înălțimea maximă propusă se va solicita avizul A.A.C.R., dată fiind amplasarea terenului în perimetrul zonei de servitute aeronautică a Aeroportului Internațional Ghimbav.

Înălțimea maximă propusă pentru viitoarele construcții este de 12,00 m.

Înălțimea maximă admisă va fi condiționată de avizul A.A.C.R.

Accesul pe teren se va face din drumul DE 168 (propus spre lărgirea și regularizarea profilului la 6,50 m) prin intermediul unui drum de incintă cu profil carosabil de 7,00 m.

Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru viitoarea zonă:

P.O.T. max. admis = 40 %;

C.U.T. max. admis = 0,8;

R.H. = P+E;

H.max.propusă clădiri = 12,00 m;

H.max. admisă = cf. Aviz A.A.C.R.

S.spații verzi/neconstruite = min. 25 % din supraf. parcelei.

Necesar locuri de parcare – min. 1 loc / 200 mp S.desf.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare stabilite prin normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Astfel, față de drumurile publice de pe laturile de nord și de sud, edificabilul va respecta o retragere de 10,00 m față de axul acestora.

Față de limitele laterale ale terenului, viitoarele clădiri și instalații vor respecta o retragere de minim 4,00 m.

Față de limita vestică, clădirile se vor putea alinia drumului de incintă propus retrăgându-se față de limită cu minim 8,50 m (1,50 m, retragerea drumului față de limita de proprietate + 7,00 m, profilul drumului propus).

Limita edificabilului va respecta zona de protecție a conductei de gaz care traversează terenul la sud.

Pentru protecția mediului se vor urmări următoarele aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să asigure spațiile necesare parcajelor și pietonilor;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor aliniamente obligatorii pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor rezultate din operarea obiectivului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

Întocmit :

urb. Ștefania Irimiea



ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

P.U.Z. – Centrală producere energie electrică

Oraș Ghimbav, C.F. 100014, jud. Brașov

Beneficiar: S.C. TRANSFORMER ENERGY SUPPLY S.R.L.

Brașov, noiembrie 2020

Capitolul I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului Consiliului Județean Brașov și a temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr. 99 din 23.04.2020 și a Avizului de Oportunitate nr. 12.290 din 2.11.2020, eliberate de Primăria Orașului Ghimbav.

Reglementarea tehnică a fost elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Odată aprobat, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

La baza elaborării R.L.U. stau :

Regulamentul General de Urbanism al Orașului Ghimbav aprobat;

Reglementările cuprinse în P.U.G. Oraș Ghimbav, aprobat prin H.C.L. Ghimbav nr. 12/29.02.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 14 din 28.01.2016 și prescripțiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.;

Legea 50/91 rep., modificata si completata cu Legea 453/2001;

Ord.37/N/2000 M.L.P.A.T.;

H.G. 525/96.

1.3. Domeniu de aplicare

R.L.U. se aplică pe terenul studiat, situat la la nord de intravilanul orașului Ghimbav, în imediata vecinătate a Parcului Industrial Ghimbav, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 103C care leagă Municipiul Brașov de orașul Ghimbav și în apropierea viitorului Aeroport Internațional Brașov - Ghimbav.

Terenul este identificat prin nr.cad. 100014 înscris în Cartea Funciară nr. 100014 a orașului Ghimbav și are ca proprietar pe S.C. TRANSFORMER ENERGY SUPPLY S.R.L.

Parcela se învecinează cu altă proprietate particulară, pe latura de nord-vest, cu un drum de exploatare – DE 168 pe latura de nord-est și, peste drum, cu Parcul Industrial Ghimbav, pe latura de est cu o parcelă proprietate particulară iar pe latura de sud-vest cu strada Ion Dobran.

Capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.1. Terenuri agricole în extravilan

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

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

Art.2. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Art.3. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.1. Expunerea la riscuri naturale

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

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 studiat nu se află expus riscurilor naturale.

Art.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări

de infrastructură, este interzisă.

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.

Art.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

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

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.

Investiția va fi pusă în funcțiune numai după racordarea imobilelor la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere și după realizarea sistemului de canalizare pluvială, pe cheltuiala beneficiarului.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate în emisari sau în sol/acvifer freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Art.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism, respectiv zonă pentru echipare edilitară.

Art.6. Procentul maxim de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) să nu depășească limita superioară stabilită pentru zona funcțională propusă:

P.O.T. max. = 40%. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100.

Art.7. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul maxim de utilizare al terenului pentru zona funcțională propusă:

C.U.T. max.= 0,80. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfașurată și suprafața terenului.

P.O.T.-ul se completează cu C.U.T.-ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Art.8. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri.

Pentru depozite, ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare etc., se recomandă orientarea spre nord.

Art.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, stabilite conform HG 43/1997, modificată și completată prin O.G. nr. 7 din 2010, aprobată cu Legea nr. 198/2015.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Art.3. Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul A.A.C.R.

Art.4. Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce

reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

Față de drumurile publice de pe laturile de nord și de sud ale terenului studiat, viitorul edificabil va respecta o retragere de 10,00 m față de axul acestora.

Se vor respecta limitele edificabilului trasate pe planșa U03.1. – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Art.5. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării limitei edificabilului prevăzut în P.U.Z., urmărindu-se prevederile înscrise în planșa U03.1. – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Față de drumurile publice de pe laturile de nord și de sud ale terenului studiat, viitorul edificabil va respecta o retragere de 10,00 m față de axul acestora.

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare stabilite prin normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Astfel, față de drumurile publice de pe laturile de nord și de sud, edificabilul va respecta o retragere de 10,00 m față de axul acestora.

Față de limitele laterale ale terenului, viitoarele clădiri și instalații vor respecta o retragere de minim 4,00 m.

Față de limita vestică, clădirile se vor putea alinia drumului de incintă propus retrăgându-se față de limită cu minim 8,50 m (1,50 m, retragerea drumului față de limita de proprietate + 7,00 m, profilul drumului propus).

Limita edificabilului va respecta zona de protecție a conductei de gaz care traversează terenul la sud.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru viitoarele construcții din zona de echipare edilitară propusă se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme, accese pentru mașini și utilaje specifice activității propuse.

Accesul pe teren se va face din drumul DE 168 (propus spre lărgirea și regularizarea profilului la 6,50 m) prin intermediul unui drum de incintă cu profil carosabil de 7,00 m.

Art.2. Accese pietonale

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

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.

Secțiunea 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

Art.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

Secțiunea 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Art.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus pentru clădiri este P+E iar înălțimea maximă estimată este de 12,00 m. Atât pentru viitoarele clădiri cât și pentru posibile componente ale viitoarelor instalații care pot depăși înălțimea maximă propusă se va solicita avizul A.A.C.R., dată fiind amplasarea terenului în perimetrul zonei de servitute aeronautică a Aeroportului Internațional Ghimbav.

Înălțimea maximă propusă pentru viitoarele construcții este de 12,00 m.

Înălțimea maximă admisă va fi condiționată de avizul A.A.C.R.

Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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 împrejmuiri

Art.1. Parcaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform destinației, respectiv 1 loc de parcare la 200 mp S.desf.

și urmând prevederile Regulamentului General de Urbanism – H.G. nr. 525 din 1996 și ale Normativului P132-93.

Art.2. Spații verzi

Se va respecta un procent minim de 25 % din suprafața totală a terenului pentru spații verzi.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Se va evita impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Se va utiliza, în amenajarea spațiilor verzi propuse, material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Art.3. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale etc.;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Capitolul III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată se va înscrie, ulterior P.U.Z., în TE – zona pentru echipare edilitară.

Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări admise:

- activități tehnologice specifice profilului;
- activități conexe: administrative, sociale.

Utilizări admise cu condiționări:

- dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente, instalații cu condiția ca acestea să nu afecteze folosirea terenurilor învecinate prin extinderea posibilelor zone de protecție;

- activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

Utilizări interzise:

- depozitare deșeuri tehnologice,
- elemente supratereane ale infrastructurii tehnico-edilitare sau construcții provizorii pe spațiul public,
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Întocmit :

urb. Ștefania Irimiea



