ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

HOME A&I PROIECT S.R.L.
-urb.Diana Roman
-arh.Georgel Bonciu

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect : ÎNTOCMIRE PUZ : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN** (6190 mp **DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN** (114 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII" ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud = 9459 mp)
- Amplasament : comuna **BERCENI**, sat **CORLĂTEȘTI;** NC nou 24972 / NC vechi 24261 (T1, A1/3); str. C.A. Rosetti (din NC 24952); str. Ana Ipătescu (din NC 24953) drum (din NC 24948); De Fn (NC 24969)
- Faza proiectare : PUZ
- Inițiator : COMUNA BERCENI, repr. primar Cosmina Pandele
- Proiectant general : **ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L.**
- Proiectant de specialitate : **SC HOME A&I PROIECT S.R.L.**
- Data : **01.01.2026**

CAPITOLUL 2 – SITUAŢIA EXISTENTĂ

Notă :
Prezenta documentație redă situația actuală a terenurilor conform cadastru general.

2.1. Situaţia juridică

Terenul studiat (**9459 mp**) este situat în **intravilan** și **extravilan** și – conform actelor prezentate, planului topografic (SC GEREM MINERVA SRL) și ECFI eliberate de BCPI Ploiești – se compune din (în ordinea din centralizatorul topo) :

NC	folosința	intravilan *	extravilan	total
• NC 24972 (NC vechi 24261)	arabil	6190	114	6304 [1]
• NC 24952 parțial (str. C.A. Rosetti)	drum	1013	-	1013 [2]
• NC 24948 parțial	drum	182	-	182 [2]
• NC 24969 (De Fn)	drum	962	-	962 [3]
• NC 24953 parțial (str. Ana Ipătescu)	drum	998	-	998 [2]
Total studiat		9345	114	9459

[1] propr. SC KELLER CONSTRUCT SRL, conform Act alipire nr. 1256/27.05.2024 autentificat de NP Lupu Maria Luiza din mun. Ploiești
[2] domeniu public al comunei
[3] domeniu privat al comunei
* în UTR nr. 4

2.2. Încadrarea în localitate, accese, echipare edilitară

• Amplasamentul este situat în zona fostei ferme agrozootehnice a CAP (desființată) și pe care, în prezent își desfășoară activitatea diverse unități de producție și servicii complet nepoluante (tâmplărie apicolă, faguri și lumânări decorative, stingătoare de incendiu, dezmembrări auto, etc).

Vecinătățile terenului (NC nou 24972) pentru care se propun intervențiile urbanistice :
- la N : NC 24948 (drum); NC 24966 (arabil, propr. particulară)
- la E : NC 22488, 22489, 22490, 22491, 22492, 22493 (arabil, proprietăți particulare)
- la S : NC 28996 (drum)
- la V : NC 24969 (drum)

• Accesul la amplasament se realizează prin :
- str. C.A. Rosetti (NC 24952) și continuarea acesteia (NC 24948), pe latura de nord
- drumul de exploatare De Fn (NC 24969), pe latura de vest

• În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.

2.3. Prevederi din PUG aprobat (inițial 1999)

► Conform PUG aprobat – terenul studiat **9459 mp** este situat parțial în :

intravilan (**9345 mp**) în UTR nr. 4, din care :
• *6190 mp* în „zona / subzona unități agricole" - „**Aa**", cu indicatori comuni cu zona rezidențială „LMr" din UTR nr. 4, respectiv : POT = 20 %; CUT = 0,5; Rh = P, P+1 (excepțional P+2)
• *3155 mp* în „zona căi de comunicație și construcții aferente" – „CC", sbz. căi rutiere – „**CCr**"

extravilan (**114 mp**) în „zona terenuri agricole" – „Tagr"
► *Profile drumuri* :
- principale : tip „2 – 2" (12,00 m)
- secundare : tip „3 – 3" (8,00 m)

► *Alte prevederi din PUG aprobat* :
- Terenul studiat se află *parțial în zona de protecție tehnică* aferentă LEA 110 kV (sbz. „TE") *

* Traseul real al LEA 110 kV este cel redat în ridicarea topografică, între NC 24961 și NC 22495

► *Concluzii studii fundamenatre*

Terenul propus pentru extinderea intravilanului se incadreaza in clasa 3 de calitate conform studiului pedologic

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

Pe parcela cu NC nou 24972, se intenționează amplasarea unor spații de producție, depozitare și de servicii pentru comunitate si anunme: sectie prelucrari mecanice cu echipamente CNC-piese si subansamble de piese pentru industria auto si pentru cea de extractie, spatii administrative si de proiectare , de prezentare tip showroom si de vanzare, depozite produse finite si materie prima

► În acest scop, se propun următoarele intervenții urbanistice :

- *Schimbare destinație teren* (6190 mp) din zona/subzonă unități agricole – „A" și
- *Extindere intravilan* (114 mp) pentru **zonă mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii - „ID/IS"**, pentru care se vor propune indicatori urbanistici maximali adecvați noii destinații funcționale

- *Accesul* la amplasament se va realiza pe drumurile existente, conform unui Studiu de circulație.
- *Zone de protecție tehnică* : 18,5+18,5 m / traseul real al LEA 110 kV

► Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali – POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR si anume UTR 4A cu **zonă mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii - „ID/IS** cu indicatori urbanistici maximali:

POT=50%
CUT=1,0
R h max=P+1
H max=14m, H max cornisa-12m
-retrageri de la aliniament 5m
-retrageri laterala-3/5m
-retrageri posterioare 3m

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
Zona functionala	S(mp)	%	S(mp)	%
Zona unitati agricole	9345	98.8	---	---
Teren agricol in extrav.	114	1.2	---	---
Zona mixta unitati industriale si depozite/ comert si servicii-ZF08	---	---	6210	65.65
Zona cai de comunicatii si transporturi-ZF06	---	---	3249	34.35
TOTAL	9459	100	9459	100

- Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Tronsonul de drum studiat din str Ana Ipatescu , este in prezent asfaltat si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 13,60 m si 7,20 m, conform Plan de situatie si profile 1-1/ 2-2 , existente si se propune amenajat conform profile 1-1 si 2-2 propuse, avand urmatoarele elemente :

Profil 1-1:
2x 3,00 m parte carosabila
Dreapta :
1,50 m trotuar
Spatii verzi pana in limita cadastrala
Stanga :

Spatii verzi pana in limita cadastrala
-Ampriza totala fiind de 13,60 m

Profil 2-2:
2x 3,00 m parte carosabila
Dreapta :
1,20 m trotuar
-Ampriza totala fiind de 7,20 m

De nr cad 24969 , in prezent este pietruit si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 5,00 m si 7,00 m, conform Plan de situatie si profile 3-3/4-4, existente si se propune amenajat conform profile 3-3 si 4-4 propuse, avand urmatoarele elemente:

Profil 3-3:
4,00 m parte carosabila/sesn unic
Dreapta :
1,50 m Spatii verzi
Stanga :
1,50 m trotuar
-Ampriza totala fiind de 7,00 m ,

Profil 4-4:
4,00 m parte carosabila
Stanga :
Mim 1,00 m trotuar
-Ampriza totala fiind de 5,00 m

Strada C .A .Rosetti , in prezent este pietruita si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 10,00 m si 4,70 m, conform Plan de situatie si profile 5-5/ 6-6 existente si se propune amenajata conform profile 5-5 si 6-6 propuse, avand urmatoarele elemente.

Profil 5-5:
4,00 m parte carosabila/sens unic
Dreapta :
Min 0,70 m trotuar
Stanga :
Var 0-2.50 m parcare
Spatii verzi pana in limitele cadastrale
-Ampriza totala fiind de minim 4,70 m

Profil 6-6:
4,00 m parte carosabila
Dreapta :
Mim 1,50 m trotuar
Stanga
Spatii verzi pana in limitele cadastrale
-Ampriza totala fiind de minim 5,70 m

- Asigurarea utilitatilor
  - alimentarea cu energie electrică: bransament propus la LEA 0.4kV. Investitie va propune si asigurarea energiei din sursa propie-panouri fotovoltaice pe cladiri, parcare si sol precum si inmagazinare
  - alimentarea cu apa extindere aretelei de la ultimul utilizator-DN75mm
  - canalizarea apelor menajere : se va realiza in 2 etape-fosa septica vidanjabila impermeabilizata in etapa 1 si racord la canalizarea localitatii Dn250mm dupa punerea in functiune
  - -gaze naturale-bransament la reteaua existenta
  - colectarea deşeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea şi transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

- Categorii de costuri-Toate costurile privind realizarea investitiei, realizarea infrastructurii edilitare a circulatiei de deservire vor fi suportatte exclusiv de beneficiar

- Circulatia terenurilor
  Pentru realizarea prospectelor propuse se propune trecerea in domeniul public al comunei a 94mp din proprietatea beneficiarului precum si a 962mp din domeniul privat al; comunei

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea PUZ în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comuna Berceni
- Dezvoltarea investitiei cu finantare europeana
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare si modernizarea infrastructurii rutiere
-

Sef proiect
Urb. Diana Roman

Întocmit,
Arh.Georgel Bonciu

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 4A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " **PUZ : SCHIMBARE DESTINAŢIE TEREN (6190 MP DIN „ZONĂ UNITĂŢI AGRICOLE" ŞI EXTINDERE INTRAVILAN (114 MP) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII" ŞI AMENAJARE DRUM ACCES (SSTUD = 9459 MP)**

R.L.U. explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor şi acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 şi Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.
1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul şi R.L.U. existente ale comunei.
- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru zona unitati industriale si depozite, zona mixta unitati agricole si unitati industriale si depozite, zona perdele de protective si zona cai de comunicatii
1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 4A:
- **ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII –ID /IS**
- zona pentru CAI DE COMUNICATIE-CC

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;

Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – unitati industriale si de depozitare

2.1.2. Zona studiată se află partial in zona de protectie a canalului de irigatii Iazul Morilor-Secundar

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri,

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:

- **ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII –ID /IS**
- zona pentru CAI DE COMUNICATIE-CC

U.T.R. 4A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

4.1. ID /IS - ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Unitati industriale nepoluante

a.2. Funcţiunile complementare admise
- Administraţie, depozitare
-servicii complementare unitatilor industriale
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară
b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei
b.1. Utilizări permise
- unitati industriale si de depozitare nepoluante
- sediu administrativ/birou şi anexe aferente acestuia
- servicii complementare unitatilor industriale
-spati de prezentare tip showroom si de vanzare
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de căile principale de comunicaţie si fata de vecinatati.
b.2. Utilizări permise cu condiţii
-orice unitate industriala sau de depozitare cu conditia ca aceasta sa respecte exigentele OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare(eventualele zone de protectie sanitara) fara afectarea zonei de locuinte si functiuni complementare din vecinatate
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietara in conditiile regulamentului de afisaj al comunei Berceni
-servicii complementare industriei cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei
b.3. Utilizari interzise :
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe, deşeuri menajere
-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale
- pentru constructii administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.
c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice
-Aliniamentul la drumul de acces cu NC24969 se va realiza la minim 4,5m din axul propus conform plansei de Reglementari Urbanistice
C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament
Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 5m pentru constructii noi conform plansei de Reglementari Urbanistice
c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
-constructiile se vor amplasa izolat pe lot

- Retragerile laterale vor fi de minim 3m/5m. Retragerea posterioara va fi de minim 3m conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea intre constructii amplasate pe aceeasi parcela minim ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,5m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura conform solutiei prevazute in studiului de fundamentare a solutiei de circulatie avizat si a plansei de Reglementari Urbanistice.

c.2.2. Accese pietonale

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m din drum catre fiecare incinta propusa

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Se propune bransare la reteaua de gaze naturale imediat dupa realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale a zonei

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Se permite divizarea lotului cu conditia ca loturile rezultate sa aiba suprafete de minim 3000mp si front la strada de minim 20m

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim propus este P+1

- Hmax-coama -14m

-H max cornisa-12m (pentru constructiile cu sarpanta in 2 ape)

-nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei
- constructiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate
- modul de executare a acoperisului — sarpanta tip terasa sau in 2 ape cu invelitoarea din tabla sau isopanel in culori mate, nestridente;
- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)
- tamplarie : Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade
c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =50% şi C.U.T.max = 1,0

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Pentru construcţii industrial vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţa de 100 mp.

Pentru constructiile administrative se va asigura minim 1 loc parcare/10 angajati
Pentru spatiile de prezentare/vanzare aferente unitatilor industrial se vor asigura:
1 loc de parcare/100mp la constructii sub 400mp
1.5 locuri parcare/100mp la constructii intre 400-600mp

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata fiecarei incinte industriale.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, sau opace necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,2 m .

4.2.-CC- ZONA CĂI DE COMUNICAŢII

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere si pietonale

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, pista biciclete echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

-retele tehnico-edilitare

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

c1.Amplasarea fata de drumuri publice

Se vor respecta urmatoarele profile stradale:

Tronsonul de drum studiat din str Ana Ipatescu , este in prezent asfaltat si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 13,60 m si 7,20 m, conform Plan de situatie si profile 1-1/ 2-2 , existente si se propune amenajat conform profile 1-1 si 2-2 propuse, avand urmatoarele elemente :

Profil 1-1:
2x 3,00 m parte carosabila
Dreapta :
1,50 m trotuar
Spatii verzi pana in limita cadastrala
Stanga :
Spatii verzi pana in limita cadastrala

-Ampriza totala fiind de 13,60 m

Profil 2-2:
2x 3,00 m parte carosabila
Dreapta :
1,20 m trotuar

-Ampriza totala fiind de 7,20 m

De nr cad 24969 , in prezent este pietruit si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 5,00 m si 7,00 m, conform Plan de situatie si profile 3-3/4-4, existente si se propune amenajat conform profile 3-3 si 4-4 propuse, avand urmatoarele elemente:

Profil 3-3:
4,00 m parte carosabila/sesn unic
Dreapta :

1,50 m Spatii verzi
Stanga :
1,50 m trotuar
-Ampriza totala fiind de 7,00 m ,

Profil 4-4:
4,00 m parte carosabila
Stanga :
Mim 1,00 m trotuar
-Ampriza totala fiind de 5,00 m

Strada C .A .Rosetti , in prezent este pietruita si dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 10,00 m si 4,70 m, conform Plan de situatie si profile 5-5/ 6-6 existente si se propune amenajata conform profile 5-5 si 6-6 propuse, avand urmatoarele elemente.

Profil 5-5:
4,00 m parte carosabila/sens unic
Dreapta :
Min 0,70 m trotuar
Stanga :
Var 0-2.50 m parcare
Spatii verzi pana in limitele cadastrale
-Ampriza totala fiind de minim 4,70 m

Profil 6-6:
4,00 m parte carosabila
Dreapta :
Mim 1,50 m trotuar
Stanga
Spatii verzi pana in limitele cadastrale
-Ampriza totala fiind de minim 5,70 m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din drum local

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu Hmax=2m

Întocmit,

Sef proiect
Urb. Diana Roman

Întocmit,
Arh.Georgel Bonciu