

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARC LOGISTIC – PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI UTILITATI

Judetul ILFOV, Oras OTOPENI, T1, Drumul Garii Balotesti

Beneficiar: SC OTOPENI LOGISTIC PARK SRL

CAPITOLUL 1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului urbanistic zonal**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru construire PARC LOGISTIC – PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI UTILITATI**, pe terenul in suprafata de **36 386.00 mp**, proprietatea **SC OTOPENI LOGISTIC PARK SRL**, conform act de alipire nr.1119 din 09.12.2020, liber de sarcini aflat pe teritoriul Orasului Otopeni, din judetul Ilfov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism afereant Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat cu HCL nr. 36/10.07.2000, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 8/29.01.2016 si nr. 51/18.12.2018., ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;



- Legea nr. 1000/1/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica ;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national ;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 1000/1996 (anexe) ;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 privind Codul Silvic ;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/4996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
- H.G. nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.G. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protectia sanitara ;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor , Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.



In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;

- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa: Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile de administratie publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

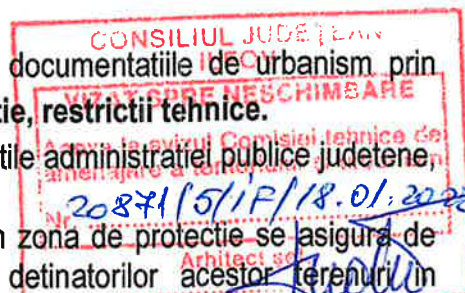
Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare,cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii coeficientilor urbanistici maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.



2.3. Coeficientii urbanistici POT si CUT

Procentul de ocupare – POT reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenurilor considerate.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare – CUT reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenurilor considerate.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

CAPITOLUL 3. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG oras Otopeni, aprobat cu HCL nr. 36/10.07.2000, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 8/29.01.2016 si nr. 51/18.12.2018, terenul identificat prin numar cadastral **116673**, in **suprafata de 36386,00 mp**, proprietatea **SC OTOPENI LOGISTIC PARK SRL** conform act de alipire nr.1119 din 09.12.2020, se afla in **intravilanul orasului Otopeni**, reglementat ca **zona mixta de industrie, depozitare, comert, servicii si locuinte**.

Se propune functiunea de **Parc logistic, UTR – Id: zona mixta de productie nepoluanta, depozitare marfuri generale, birouri, servicii si utilitati**, care se incadreaza in reglementarile aprobate prin PUG oras Otopeni, conform plansei de reglementari zonificare functionala, cai de comunicatie si restrictii tehnice.

In zona sunt terenuri ocupate atat de unitati productive si de depozitare, cat si de unitati cu profil de comert, servicii, neexistand unitati care sa necesite un proces de restructurare care sa presupuna o conversie in profiluri industriale diferite sau in profiluri de comert si servicii, iar terenurile libere sunt rezervate tot pentru viitoare activitati productive si servicii.

Se va urmarii diminuarea efectelor negative fata de terenurile din vecinatate care au alta destinatie decat cea specifica zonei de unitati productive, prin propunerea de realizare a unor perdele de protectie, fasii puternic plantate cu latimi variabile.

3.1. Utilizari admise

- productie nepoluanta;
- depozitare;
- constructii administrative si birouri;
- servicii;
- constructii aferente echipamentelor edilitare care deservesc activitatea de baza.

3.2. Utilizari admise cu conditionari

- este permisa localizarea activitatilor numai daca nu incomodeaza activitatile adiacente si respecta zonele de protectie din zona.

3.3. Utilizari interzise

- amplasarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- amplasarea unitatilor care desfasoara activitati poluante sau care prezinta risc tehnologic;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



CAPITOLUL 4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Zona studiata, inclusiv vecinatatile, prezinta un parcelar specific intravilanului agricol, cu loturi in general inguste si adanci, dispuse aproximativ perpendicular pe Drumul Garii Balotesti.

Pentru a fi considerate construibile parcelele propuse pentru activitati productive si/ sau de depozitare trebuie sa aiba o suprafata de minim 1.500 mp si un front la strada de minim 30 m;

Terenul care face obiectul prezentei documentatii a rezultat din alipirea a sase parcele, rezultand o suprafata de 36 386,00 mp, cu frontul la strada de 111.09m si adancimea maxima de 514.63m.

Acest teren este in prezent liber de constructii.

Terenul in suprafata de 4.209,75 mp, proprietate SC Otopeni Logistic Park SRL aflat in zona de siguranta CF va fi cedat, la cerere, detinatorului liniei Aeroport CF.

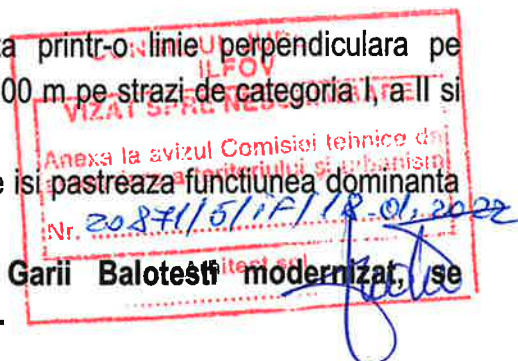
4.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Potrivit reglementarilor aprobate prin PUG oras Otopeni, retragerile cladirilor de la aliniamentul strazilor de categoria a III-a trebuie sa fie de minim 5,00 m, iar de la aliniamentul strazilor de categoria I-a si a II-a de minim 10,00 m;

La intersectia dintre strazi, aliniamentul se racordeaza printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a;

In cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 m.

Retragerea cladirilor de la aliniamentul Drumul Garii Balotesti modernizat, se reglementeaza in cazul prezentei documentatii, la minim 10 m.



4.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Reglementarile din prezenta documentatie privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se incadreaza in reglementarile aprobate prin PUG oras Otopeni, respectiv:

Constructiile se vor dispune izolat fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta de minim ½ din H cladire, dar nu mai putin de 12 m;

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 12 m.

4.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Portivt reglementarilor aprobate prin PUG oras Otopeni, distanta intre cladiri trebuie sa fie egala cu ½ din H cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m, daca fluxul tehnologic si asigurarea circulatiilor interioare pentru masini agabaritice, nu impune alte distante.

Distanta de mai sus se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii.

4.5. Circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Pentru activitatile productive care necesita transportul cu vehicule mari, se vor asigura spatii de stationare/ asteptare la accesul in incinta, in afara circulatiilor publice.

Accesul la terenul studiat se face dinspre nord, din Drumul Garii Balotesti, care necesita a fi modernizat.

Modernizarea presupune realizarea in cadrul profilului de **9,50 m existent, a unui carosabil de 7,00m, rigola pe ambele parti ale drumului de 0,50m, o zonă verde de 0,50m pe partea drumului dinspre teren si un trotuar de 1,00m pe aceeași parte.**

4.6. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor, atat in timpul lucrarilor de constructii- reparatii, ca si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

Asigurarea numarului minim de locuri de parcare, coform:

FUNCTIUNE	NR.MINIM LOCURI DE PARCARE
Constructii administrative si de birouri	- min. 1 loc parcare/ 10-40 salariat (10mp/salariat) si 20% loc pentru vizitatori
Constructii industriale productie si depozitare	- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp: 1 loc de parcare la 25 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata de 101-1000 mp: 1 loc de parcare la 100 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp: 1 loc de parcare la 150 mp

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Se asigura numarul minim de locuri de parcare, si anume 109, din care:

- industrie nepoluanta si depozitare: 1 loc parcare/ 150mp => 12.032mp/ 150mp= **80 loc. de parcare**

- birouri si servicii: 1 loc parcare la 20 salariat x 10mp/salariat => 200 mp

Sd birouri = 4836/ 200mp => 24 loc.parcare +20%vizitatori = **29 loc. de parcare**

TOTAL locuri parcare propuse = 117

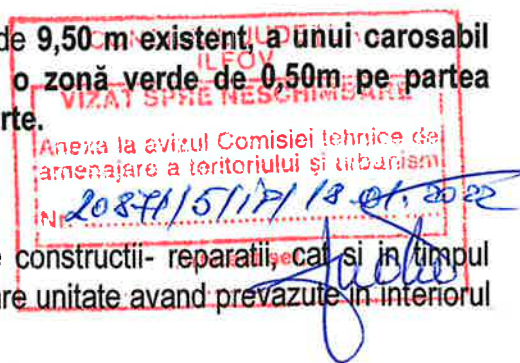
Loc parcare automobile = 97

Loc parcare camioane = 20

4.7. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Potrivit reglementarilor aprobate prin PUG oras Otopeni, regimul de inaltime in zona este de H maxim 15.00 m.

In cazul prezentei documentatii, se reglementeaza un regim de inaltime cuprins intre P si P+2E, cu Hmax.= 15,00 m, conform plansei de reglementari zonificare functionala, cai de comunicatie si restrictii tehnice.



4.8. Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate in ceea ce priveste

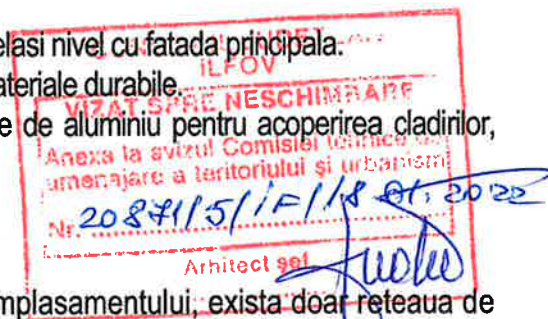
- volumetria, respectiv adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile, evitarea evidentierii unor calcane si evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice,
- arhitectura fatadelor, respectiv armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale si ca relief al fatadei
- materialele de constructie, respectiv armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate
- culoare, respectiv armonizarea culorii cu arhitectura cladirii si respectarea ambiantei cromatice a zonei construite.

Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor de compatibilitate cu zona functionala invecinata;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Depozitele/ halele vor fi prevazute cu acoperis / terase din materiale durabile

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.



4.9. Conditii de echipare edilitara

In zona studiata, pe Drumul Garii Balotesti, in dreptul amplasamentului, exista doar reseaua de energie electrica si apa, neexistand inca retele de canalizare, gaz metan si telecomunicatii.

Alimentare cu energie electrica se va asigura din reseaua publica existenta.

Alimentare cu apa se va asigura din reseaua publica existenta. Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului

Evacuarea apelor uzate se va asigura prin intermediul unui bazin vidanjabil, pana la extinderea retelei publice de canalizare in zona.

Evacuarea apelor pluviale se va asigura prin intermediul unui bazin de retentie a apelor colectate de pe teren care vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Apele din acest bazin vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.

Pentru deservirea pe viitor a parcului logistic, se va propune prin proiect extinderea infrastructurii edilitare pentru aceasta zona,

Extinderea retelei de alimentare cu gaze naturale si de telecomunicatii, pentru functiunea propusa nu este de stricta necesitate

4.10. Spatii libere si spatii plantate

Toate spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu **arbori / arbusti**;

Procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

FUNCTIONE	% MINIM SPATIU VERDE DIN SUPRAFATA TEREN
Constructii administrative	15%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	20% si obligatorii aliniamente cu rol de protectie

Toate spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile verzi vor ocupa un procent de 29,5% raportat la suprafata terenului de 36.386,00 mp si minim 20% raportat la 32.176,25 mp, suprafata de teren fara zona de siguranta CF.

4.11. Imprejmuiri si anexe

Imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m, din care un soclu opac de 0.60 cm si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Imprejmuirea terenului pe partea dinspre linia Aeroport CF se va realiza la limita zonei de siguranta, cu gard din plasa si bordura, pe terenul beneficiarului.

Terenul, in suprafata de 4.209,75 mp, proprietate SC Otopeni Logistic Park SRL aflat in zona de siguranta CF va fi cedat, la cerere, detinatorului liniei Aeroport CF.

CAPITOLUL 5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientii urbanistici reglementati prin prezenta documentatie se incadreaza in valorile din reglementarile aprobate prin PUG oras Otopeni, respectiv:

5.1. Procent maxim de ocupare a terenului (mp AC / mp teren)

POT maxim = 40% (fata de 85% reglementat prin PUG);

5.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (mp ADC / mp teren)

CUT maxim = 1.2 (fata de 2.2 reglementat prin PUG).



CAPITOLUL 6. BILANT TERITORIAL LA PLANUL DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV

Steren total	= 36.386,00 mp (100.0%)
Sc hala 1 productie nepoluanta si depozitare	= 6.820,00 mp
Sc hala 2 productie nepoluanta si depozitare	= 5.212,00 mp
Sc birouri si servicii	= 1.612,00 mp
Sc tablou electric gospodarie apa	= 16,00 mp
Sc totala	= 13.660,00 mp (37.5%)
Sd totala	= 16.884,00 mp
Scarosabil, platforme betonate, parcar	= 11.274,15 mp (31.0%)
Salei pietonale, trotuare de garda	= 718,40 mp (2.0%)
Sspatiu verde = 6.523,70 mp + 4.209,75 mp	= 10.733,45 mp (29.5%)
Sspatiu verde, pentru care s-a obtinut acordul de mediu este de 6.523,70 mp, (20.0%, raportat la 32.176,25 mp, suprafata de teren fara zona de siguranta CF)	

Necesar locuri parcare = 109, din care:

-industrie nepoluanta si depozitare: 1 loc parcare/ 150mp => 12.032mp/150mp = **80 loc. de parcare**

-birouri si servicii: 1 loc parcare la 20 salariati x 10mp/salariat => 200 mp

Sd birouri = 4836/ 200mp => 24 loc.parcare +20%vizitatori = **29 loc.parcare**

Nr. locuri parcare propuse = 117 (20 pt. camioane si 97 pt. automobile)

POT = 37,5% (POT max propus = 40%)

CUT = 0.5 (CUT max propus = 1.2)

RH = P (productie nepoluanta si depozitare) si **P+2E** (birouri si servicii)

H = 15m (productie nepoluanta si depozitare) si **12m** (birouri si servicii)

Steren zona siguranta CF = 4.209,75 mp (care va fi cedat, la cerere, detinatorului liniei Aeroport CF)

Steren fara zona siguranta CF = 32.176,25 mp.

INTOCMIT,

Arh. Lăbău Marinela

SEF DE PROIECT,

Arh. Urb. Radu Sorin

