



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub forma de prescriptii si recomandari, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat, în vederea urmaririi si aplicarii lor.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale documentatiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute, în conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare, de catre Consiliul Local al Municipiului Bistrita.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte integranta din acest PUZ.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor , cu respectarea conditiilor impuse de lege . Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in PUZ prin plansa de reglementari urbanistice.

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

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Deciziei etapei de incadrare emise de Agentia pentru protectia Mediului Bistrita-Nasaud.

4.1. Terenul va fi amenajat integral, suprafata care nu este ocupata de constructii , respectiv de alei carosabile, parcuri, alei pietonale va fi taluzata si amenajata peisager, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizate ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetatia , fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrari de construire.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

Pe durata utilizarii este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substante lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevazut.

4.2. Apa menajera va fi dirijata spre reseaua de canalizare locala in bazinul vidanjabil hidroizolat ce deserveste intreaga platforma industriala.

Apele pluviale (potential curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre rigola drumului, iar cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de grasimi si hidrocarburi. In zona spatiilor verzi ,apele se vor infiltra liber in teren.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si pentru stabilizarea taluzurilor.

4.4. Daca se impune, in urma realizarii proiectului de sistematizare verticala, se vor realiza taluzuri inierbate pentru a prelua diferentele de nivel.

4.5. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat selectiv si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.6. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile legislatiei de Mediu.

4.7. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.



4.8 Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate - menajere se va face prin retea de canalizare a apelor uzate spre bazinul vidanjabil hidroizolat ce deserveste intreaga platforma industriala.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare sunt interzise.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in zone special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distantele prevazute in Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

Aprovizionarea cu apa potabila a constructiilor

Pentru aprovizionarea cu apa potabila se vor racorda constructiile la retea de alimentare cu apa a orasului.

4.9 Salubritate- generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, prin pubele moderne, cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.



5.2. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislatiei in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

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, canalizare, cailor de comunicatie si alter asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

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

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Obiectul proiectului il constituie introducerea in intravilanul orasului a unei parcele de teren in vederea extinderii platformei industriale. Mobilarea terenului propune amplasarea unei cladiri de tip hala metalica, cu destinatia spatiu productie si depozitare, regim maxim de inlatime P+1 si montarea de panouri fotovoltaice pe sol care sa deserveasca platforma industrială.

Scopul investitiei este acela de a asigura conditii de productie in sistem integrat, fiind extrem de necesar acest spatiu pentru dezvoltarea afacerii , precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei. Intentia beneficiarului este de a realiza un Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca regulamentul si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui spatiu de productie, propunerea fiind de incadrare in aceeasi subzona cu terenul detinut in cadrul platformei, adiacent, adica **A1**.

*Pentru constructiile propuse se vor prelua si respecta prevederile PUG Bistrita cu privire la incadrarea in **Subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala – A1**.*

Cladirile se vor amplasa exclusiv in zona construibila delimitata in plansa Reglementari Urbanistice, in afara ei fiind permise doar constructii edilitare si elemente de signalistica.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Retragerile fata de limita posterioara si limitele laterale sunt grevate de coridorul cu interdictie de construire cu ampriza de 40 m si de largirea strazii Simion Mandrescu la 9 m, prevazute in PUG. Fata de celelalte limite se propun retrageri intre 3 si 5m, cu respectarea zonei de implantare a constructiilor indicate în documentul grafic.

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeasi parcela se va face ținând cont de profilul funcțional al zonei, în asa fel încât sa nu fie umbrite spațiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturala si sa se respecte reglementarile NP 118/99.

Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite functiuni pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.



Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism. Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice în condițiile utilizării eficiente a terenului.

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate la alinierea propusă prin planșa Reglementari, respectiv 6 m de la limita de proprietate de la drum.

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare, a panourilor fotovoltaice, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistică.

Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

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

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita de proprietate. Retragerile față de limita posterioară și limitele laterale sunt grevate de coridorul cu interdicție de construire cu ampriza de 40 m și de largirea străzii Simion Mandrescu la 9 m, prevăzute în PUG. Față de celelalte limite se propun retrageri între 3 și 5 m.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejurimi
- panouri fotovoltaice
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama și totemuri
- bariere restrictionare acces auto în afara orelor de program

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a cladirilor, definită conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adapostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).



In cazul coexistentei pe parcela 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 8m.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul maxim de inaltime a constructiilor pe amplasament este P+1E. Inaltimea nu va depasi 12 m la streasina cu posibilitatea unor accente (h= 18 m) determinate de tehnologia de productie.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In functie de profil se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita.

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

Sunt interzise imitatiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise constructiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu exceptia organizarii de santier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

Orice parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in functie de necesitatile specifice în asa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2. Stationarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor necesare se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor in vigoare si a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare care sa garanteze functiunea acestuia la parametri de protectie a mediului proiectat.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere urmatoarele posibilitati:

- se vor realiza solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de retele tehnico edilitare



Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

9.1. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform normativelor în vigoare.

Este indicata amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde de aliniament aferent circulatiilor carosabile. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei 3m) in zona limitelor de proprietate conform plansei Reglementari –propunere mobilare.

Se va asigura o suprafata de minim 20% din suprafata terenului amenajata cu spatii verzi.

9.2. Imprejmuiri

Se propune imprejmuirea zonelor cu echipamente edilitare. Aceasta va avea inaltimea de maxim 2.00 m si se va realiza din tabla cutata, plasa bordurata sau gard viu. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

10.1. Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 60 %

10.2. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1.8

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z.

Solutia urbanistica, propune urmatoarea zonificare: **Zona de activitati productive - A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este cea industriala – productie ambalaje din material plastic.

Mobilarea terenului propune amplasarea unei cladiri de tip hala metalica, cu destinatia spatiu productie si depozitare, regim maxim de inaltime P+1 si montarea de panouri fotovoltaice pe sol care sa deserveasca platforma industriala.



2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Investitia cuprinde:

- **HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (P+1E)**
- **ZONA AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE**

Intr-o prima etapa , pana la obtinerea fondurilor pentru construirea halelor de productie, terenul ce urmeaza a fi introdus in intravilan va fi ocupat cu panouri fotovoltaice ce vor deservi platforma industrială existenta. Ulterior, acestea vor fi montate , partial, pe acoperisul halelor.

Art. 2. Utilizari permise

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Art. 4. Utilizari interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;



Art. 5. Interdicții temporare– Terenul studiat este grevat de coridorul cu interdicție de construire cu ampriza de 40m și de largirea străzii Simion Mandrescu la 9m, prevăzută în PUG

Art. 6. Interdicții definitive – nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. Fac excepție construcțiile pentru post trafo, signalistică, bariere.

Accesul la teren se face din strada Agronomului. Accesul principal se face pe latura sud-estică. Pentru accesul autoturismelor și a vehiculelor care execută aprovizionarea s-a prevăzut un acces din strada Agronomului, pe latura sud-estică, în capatul străzii. Iesirea vehiculelor de marfă se va realiza pe latura estică, între parcelele 87075 și 76359. Circulația autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizează în ambele sensuri. Circulația vehiculelor de marfă se desfășoară în sens unic. Căile de rulare din incintă sunt cu lățimi de 6.00m – 7.00m.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Zona de implantare a construcțiilor este conform Planșei de Reglementări Urbanistice, anexate prezentei documentații.

Clădirile nou propuse se vor amplasa la o distanță minimă de 6m față de aliniament. Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare, a panourilor fotovoltaice, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistică, bariere acces și a amenajărilor în aer liber.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definită de retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri
- panouri fotovoltaice
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje
- elemente de signalistică
- bariere acces
- construcții edilitare

Retragerile față de limita posterioară și limitele laterale sunt grevate de coridorul cu interdicție de construire cu ampriza de 40 m și de largirea străzii Simion Mandrescu la 9 m, prevăzute în PUG. Față de celelalte limite se propun retrageri între 3 și 5m.

Distanța între două clădiri de pe parcelă va fi egală cu minim două treimi din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.



Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice functiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construabila se aplica întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrari sau unificari.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Terenul are forma poligonala avand front spre drumuri pe mai multe laturi. Amplasamentul este afectat de continuarea strazii Simion Mandrescu pe latura de nord si vest , strada prevazuta la latimea de 9m si de un coridor de interdictie de construire de cca 40m instituit prin PUG.

Amplasamentul studiat este format din doua parcele, avand o forma poligonala, fiind deservite de strada Agronomului. Avand in vedere ca este vorba de extinderea unei platforme industriale functionale, se pastreaza accesele auto si pietonal existente din strada Agronomului.

Strada Agronomului are o latime totala de circa 9.76 m, urmand a fi modernizata la un profil de 8 m din care carosabil 6m, doua trotuare de 1m si rigola carosabila.

In incinta , aleile carosabile vor fi realizate la o latime de 6m – 7m pentru a asigura accesul facil la zona de parcare si aprovizionare. Spatiile de manevra auto, stationarea, parcare auto si organizarea de santier se vor rezolva în incinta. Se prevede realizarea unor parcaje în interiorul zonei, suficiente pentru deservirea activităților propuse, numarul spatiilor de parcare fiind conform normelor in vigoare.

Accesul pentru aprovizionare este propus pentru circulatia autovehiculelor grele si medii care asigura aprovizionarea cu marfa a spatiului de productie. Datorita spatiului limitat de manevra, se propune o circulatie cu sens unic, intrarea realizandu-se pe latura sud-estica si iesirea pe latura estica.

Accesul este la nivel, cu racordare directa la carosabil. Latimea accesului este de 7,00 m iar razele de racordare sunt de 6,0 – 9,0 m.

În incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje la nivelul solului. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr 4 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare. Imbracamintea aleilor carosabile va fi din asfalt si borduri prefabricate de beton fixate in fundatii de beton.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice. Imbracamintea aleilor pietonale va fi din pavele prefabricate de beton asezate pe pat de nisip.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie bransarea constructiilor ce prin specificul lor o necesita la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

- Alimentarea cu apa



Este obligatorie asigurarea unei surse de apa si racordarea la toate constructiile ce prin specificul lor o necesita. Pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura alimentarea cu apa de la rețeaua publica de apa potabila a localitatii Bistrita. Platforma industrială a carei extindere se dorește prin documentatia de PUZ beneficiaza de un bransament de apa potabila de la rețeaua stradala, care va alimenta toti consumatorii de apa din incinta.

Sistemul de distribuție al apei reci este de tip ramificat, realizat cu teuri, conductele interioare fiind montate aparent si in tavanele false.

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

Canalizarea: evacuarea apelor uzate se face diferențiat, pe categorii:

Canalizarea apelor menajere

Apele menajere vor fi colectate intr-o rețea exterioara din tuburi de PVC si dirijate spre bazinul vidanjabil hidroizolat ce deservește platforma industrială. Pe traseul canalizării exterioare (de incinta) se vor amplasa cămine de vizitare, curățire și control, prefabricate, din materiale plastice sau beton, cu racorduri de intrări și ieșiri. Acoperirea căminelor se face prin capace și rame din fonta STAS 2308/81, carosabile sau necarosabile după amplasament.

Canalizarea apelor meteorice (convențional curate)

Apele meteorice care cad pe suprafețele înierbate, pe drumuri, acoperișul clădirilor și platforme, unde nu exista posibilități de impurificare, sunt colectate prin guri de scurgere fără depozit, și conduse către o rețea ramificată din tuburi PVC. Căminele de vizitare prevăzute sunt de tip etanș din materiale plastice-prefabricate sau din beton (identice cu cele de la canalizarea menajera). Apele meteorice se deversează în rigola drumului.

Canalizarea apelor meteorice potențial impurificate

Apele meteorice care cad pe platformele de parcare și rampele de descărcare/incarcare a mașinilor de aprovizionare, sunt trecute printr-un separator pentru produse petroliere. Apele din zona parcajelor angajati/clienti, sunt colectate prin sisteme de guri de scurgere si rigole, conduse prin conducte din PVC către separatorul de hidrocarburi. Dat fiind diluția mare de calcul pe durata ploii, prin separatorul de hidrocarburi trece numai 10% din debit, practic doar primele ape sunt considerate potențial impurificate și prin urmare conduse către separatorul de hidrocarburi, după care, pot fi considerate convențional curate și evacuate în rigola de preluare ape meteorice convențional curate.

Separatorul de uleiuri minerale este prevăzut cu compartiment decantor și filtru coalescent, astfel încât apele rezultate sa corespunda normei NTPA 001/2002.

Căminele de vizitare sunt de tip etanș funcție de diametrul canalului, și anume: din materiale plastice pana la Dn 300 mm și din beton peste acest diametru.

Canalizarea apelor uzate tehnologice

Apele uzate tehnologice vor suferi un proces de preepurare si neutralizare, fiind ulterior deversate în rețeaua locala de canalizare menajera.

- Alimentarea cu energie electrica

Se va asigura prin bransarea la rețeaua de medie tensiune existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică este realizată dintr-un post de transformare propriu , situat in incinta platformei industriale, amplasat în apropierea limitei de proprietate cu domeniul public. Din transformatorul mai sus menționat se alimentează tabloul electric general al cladirilor existente cu cabluri din cupru pozate în tuburi de protecție montate subteran.



Din tabloul general se vor alimenta tablouri electrice pentru utilități. Tabloul electric aferent consumatorilor vitali ce alimentează echipamentele cu rol de siguranță la incendiu se va alimenta din două surse una din înaintea întreruptorului general și a doua de la un grup electrogen.

Suplimentar, din considerente de economie de energie și sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe învelitoarea clădirii și pe sol pentru a asigura necesarul de energie, parțial, din surse regenerabile.

- Telecomunicații

Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 7185 mp. Destinația propusă nu necesită parcelarea terenului.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+1E.

Înălțimea maximă la streșină P+1- H max.=12.00m.

Înălțimea maximă accentuate determinate de fluxul tehnologic = 18.00m

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se vor folosi materiale durabile și culori adecvate contextului urban.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului și Coeficientul de utilizare a terenului

P.O.T. maxim = 60 % C.U.T. maxim = 1.8

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje

Prin natura investiției propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor și anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Construcții industriale

Conform prevederilor Anexei 5, halele de producție și depozitare se încadrează la punctul 5.12 –Construcții industriale. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru investiția studiată, ținând cont de specificul de producție și depozitare, s-au propus:

14 locuri de parcare aferent angajaților

Elementele geometrice și amplasarea parcarilor pentru autoturisme s-au stabilit conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – P 132-93.

Pentru autoturisme dimensiunile locurilor de parcare sunt 2,50m x 5,00m. Sistem constructiv parcare – parcaj amenajat cu structura rutieră modernă, prevăzută cu marcaje și indicatoare rutiere, cu colectare ape pluviale.

Organizarea exploatării parcarii – parcaj cu acces reglementat cu bariera/poarta.

Art. 19 Spații verzi

Se vor amenaja taluzuri înierbate pentru preluarea diferențelor de nivel. Procentul minim de spații verzi va fi de 20% din suprafața terenului. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei 3m) în zona limitelor de proprietate conform planșei Reglementări –propunere mobilare.

Art. 20 Împrejurimi



Se recomanda separarea zonelor cu echipamente de spatiile publice cu garduri vii sau tabla cutata/ plasa bordurata de maxim 2.00 metri inaltime. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea împrejuririlor. Imprejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. Daca sistematizarea verticala impune se pot realiza ziduri de sprijin pentru preluarea diferentelor de nivel fata de terenurile invecinate.

3.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 Protectia calitatii factorilor de mediu

- Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot
- Pentru constructiile sau echipamentele care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. generator).
- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : datorita functiunii, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice
- Epurarea si preepurarea apelor uzate : imobilul va fi racordat la sistemul local de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate si epurate prin statia de hidrocarburi inainte de a fi evacuate la reseaua publica existenta in zona
- Recuperarea terenurilor degradate – consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Intreaga suprafata de teren va fi sistematizata corespunzator , atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi, astfel neexistand terenuri degradate
- Organizarea sistemelor de spatii verzi: se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: terenul va avea toate spatiile libere de constructii amenajate cu spatii verzi si sistematizate

Art. 22 Gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii de catre regia de salubritate.

Beneficiarul are implementat un sistem de sortare , compactare si depozitare a deseurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.

3.7. Bilant teritorial/ Indici urbanistici

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren care a generat PUZ	7185 mp	100%	7185 mp	100%
UTR - zona	UTR 40 -A1 – intravilan, Ex2 - extravilan		UTR 40 -A1	
Spatii industriale – arie construita	600 mp	8.35%	2530 mp	35.21%
POT	POT existent = 8.35% POT maxim cf. PUG = 60%		POT Propus = 35.21% POT maxim cf. PUG = 60%	
CUT	CUT existent = 0.08 CUT maxim cf. PUG = 1.80		CUT propus = 0.50 CUT maxim cf. PUG = 1.80	

BILANT TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

EXISTENT			PROPUS		
Funciune	Suprafata	%	Funciune	Suprafata	%
CLADIRI	600 mp	8.35%	CLADIRI EXISTENTE	600 mp	8.35%
PLATFORMA BETONATA	431 mp	6.00%	CONSTRUCTII PROPUSE	1930 mp	26.86%

DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE PLATFORMA INDUSTRIALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE SPATIU DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE



ratiu BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

CIRCULATII CAROSABILE	899 mp	12.51%	CIRCULATIE CAROSABILA+ PIETONALA+ PARCARI	1880 mp	26.16%
CIRCULATII PIETONALE	108 mp	1.50%			
SPATIU INIERBAT NATURAL	4700mp	65.42%	PANOURI FOTOVOLTAICE	1275 mp	17.75%
SPATII VERZI AMENAJATE	447 mp	6.22%	SPATII VERZI AMENAJATE	1500 mp	20.88%
TOTAL	7185	100	TOTAL	7185	100

4. Concluzii

Solutia adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Prin aceasta documentatie se propune:

- Introducerea terenului in intravilan si incadrarea in subzona A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala. Categoria de folosinta a terenului ramane "curti-constructii" si "faneata" urmand ca prin autorizatia de construire sa se modifice categoria in "curti-constructii".
- Regim de inaltime maxim admis: P+1E
- POT max= 60%
- CUT max= 1.8
- Organizarea acceselor pe parcela
- Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil care impreuna cu celelalte cladiri vor forma un ansamblu coerent

Intocmit Arh. Monica RATIU

Coordonator urbanism arh Mariana MICHIU