



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 imprejurimi
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 studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în PUZ prin planșa de reglementări urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Deciziei etapei de încadrare emise de Agenția pentru protecția Mediului Bistrița-Nasaud.

4.1. Terenul va fi amenajat integral, suprafața care nu este ocupată de construcții, respectiv de alei carosabile, parcuri, alei pietonale va fi taluzată și amenajată peisager, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizate ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația, fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spălarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2. Apa menajeră va fi dirijată spre rețeaua de canalizare locală în bazinul vidanjabil hidroizolat ce deserveste întreaga platformă industrială.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către rigola drumului, iar cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare și separatoare de grasimi și hidrocarburi. În zona spațiilor verzi, apele se vor infiltra liber în teren.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și pentru stabilizarea taluzurilor.

4.4. Dacă se impune, în urma realizării proiectului de sistematizare verticală, se vor realiza taluzuri înierbate pentru a prelua diferențele de nivel.

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

4.6. Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile legislației de Mediu.

4.7. Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură 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 deservește întreaga platforma industrială.

Este interzisă raspindirea neorganizată direct pe sol sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare sunt interzise.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în zone special amenajate. Administrația locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanțele prevăzute în Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/23.06.1997.

Aprovizionarea cu apă potabilă a construcțiilor

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă se vor racorda construcțiile la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

4.9 Salubritate- generalitati

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, prin pubele moderne, cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile intamplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.



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 unor 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 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 Zonificare, 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. In situatia in care printr-o documentatie de urbanism viitoare- PUG- se desfiinteaza coridorul cu interdictie de construire, retragerile propuse prin PUZ fata de coridor se vor masura de la limitele de proprietate. 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 construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adapostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate 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 clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate la alinierea propusă prin planșa Reglementări, 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 clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se permite amplasarea clădirilor pe una din limitele laterale de proprietate, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală la minim 3m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la streșină. Retragerile față de limită posterioară și limitele laterale sunt grevate de coridorul cu interdicție de construire cu ampriza de 40 m și de lărgirea străzii Simion Mandrescu la 9 m, prevăzute în PUG. Față de celelalte limite se propun retrageri între 3 și 5m. În situația în care printr-o documentație de urbanism viitoare- PUG- se desființează coridorul cu interdicție de construire, retragerile propuse prin PUZ față de coridor se vor măsura de la limitele de proprietate.

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

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

6.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirilor, definită conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE 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).

În cazul coexistenței pe parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă, egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor pe amplasament este P+1E. Înălțimea nu va depăși 12 m la streșina cu posibilitatea unor accente ($h = 18$ m) determinate de tehnologia de producție.

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulații și accese

Orice parcelă trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2. Stationarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție 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 reseaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de retele tehnico edilitare

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

8.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele 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 –proponere 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 ZONIFICARE din P.U.Z.

Solutia urbanistica, propune urmatoarea zonificare: **Zona de activitati productive - A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în 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. Funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială – producție ambalaje din material plastic.**

Mobilarea terenului propune amplasarea unor 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 industrială.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și 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 strazii Simion Mandrescu la 9m, prevăzută în PUG

Art. 6. Interdicții definitive – nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile 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 printr-un drum privat, o porțiune din acesta fiind în coproprietate cu ceilalți proprietari de clădiri iar drumul din zona studiată e aflat în proprietatea investitorului. Accesul principal se face pe latura sud-estică. Pentru accesul autoturismelor și a vehiculelor care execută aprovizionarea s-a prevăzut acces din drumul privat, pe latura sud-estică a parcelei, în capatul strazii. Circulația autoturismelor și vehiculelor de marfă pe aleile carosabile interioare se realizează în ambele sensuri. Căile de rulare din incintă sunt cu lățimi de 5.00m – 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 parcela 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 strazii Simion Mandrescu la 9 m, prevăzute în PUG. Față de celelalte limite se propun



retrageri între 3 și 5m. În situația în care printr-o documentație de urbanism viitoare- PUG- se desființează coridorul cu interdicție de construire, retragerile propuse prin PUZ față de coridor se vor măsura de la limitele de proprietate.

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 6,00 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 executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Terenul are forma poligonală având front spre drumuri pe mai multe laturi. Amplasamentul este afectat de continuarea străzii Simion Mandrescu pe latura de nord și vest, strada prevăzută la lățimea de 9m și de un coridor de interdicție de construire de cca 40m instituit prin PUG.

Amplasamentul studiat este format din două parcele, având o formă poligonală, fiind deservite de un drum privat aflat în proprietatea investitorului cu acces din strada Agronomului printr-un drum de acces privat, în coproprietate. Având în vedere că este vorba de extinderea unei platforme industriale funcționale, se pastrează accesele auto și pietonale existente din strada Agronomului.

Strada Agronomului are o lățime variabilă, urmând a fi modernizată la un profil de 8 m din care carosabil 6m, două trotuare de 1m și rigolă carosabilă. Drumul aflat în proprietatea investitorului, CF 60323, are o lățime de circa 6.50m, fiind un drum funcțional, utilizat și în prezent.

În incintă, aleile carosabile vor fi realizate la o lățime de 5m – 7m pentru a asigura accesul facil la zona de parcare și aprovizionare. Spațiile de manevră auto, staționarea, parcare auto și organizarea de șantier se vor rezolva în incintă. Se prevede realizarea unor parcaje în interiorul zonei, suficiente pentru deservirea activităților propuse, numărul spațiilor de parcare fiind conform normelor în vigoare.

Accesul pentru aprovizionare este propus pentru circulația autovehiculelor grele și medii care asigură aprovizionarea cu marfă a spațiului de producție. Datorită spațiului limitat de manevră, se propune o circulație perimetrală clădirilor cu o zonă de întoarcere în incintă.

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

În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje la nivelul solului. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr 4 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările 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 protectie 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 si sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe invelitoarea cladirii si pe sol pentru a asigura necesarul de energie , partial, din surse regenerabile.

- Telecomunicații

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

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentatie are o suprafata totala de 7185 mp. Destinatia propusa nu necesita parcelarea terenului.

Art. 15 Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime este P+1E.

Inaltimea maxima la streasina P+1- H max.=12.00m.

Inaltimea maxima accente determinate de fluxul tehnologic = 18.00m

Art. 16 Aspectul constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se vor folosi materiale durabile si culori adecvate contextului urban.

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

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

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 18 Parcaje

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

Construcții industriale

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

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

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

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

Pentru investitia studiata, tinand cont de specificul de productie si depozitare, s-au propus:

14 locuri de parcare aferent angajatilor



Elementele geometrice si amplasarea parcarilor pentru autoturisme s-au stabilit conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – P 132-93.

Pentru autoturisme dimensiunile locurilor de parcare sunt 2,50m x 5,00m. Sistem constructiv parcare – parcaj amenajat cu structura rutiera moderna, prevazuta cu marcaje si indicatoare rutiere, cu colectare ape pluviale.

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

Art. 19 Spatii verzi

Se vor amenaja taluzuri inierbate pentru preluarea diferentelor de nivel. Procentul minim de spatii verzi va fi de 20% din suprafata terenului. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei 3m) in zona limitelor de proprietate conform plansei Reglementari –propunere mobilare.

Art. 20 Imprejmuiri

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 imprejmuirilor. Imprejmuirile 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	

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



rat iu BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

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

Spatii industriale – arie construita	600 mp	8.35%	2272 mp	35.21%
POT	POT existent = 8.35% POT maxim cf. PUG = 60%		POT Propus = 31.62% 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			PROPOS		
Funcțiune	Suprafata	%	Funcțiune	Suprafata	%
CLADIRI	600 mp	8.35%	CLADIRI EXISTENTE	600 mp	8.35%
PLATFORMA BETONATA	431 mp	6.00%	CONSTRUCTII PROPUSE	1672 mp	23.27%
CIRCULATII CAROSABILE	899 mp	12.51%	CIRCULATIE CAROSABILA+ PIETONALA+ PARCARI	1818 mp	25.30%
CIRCULATII PIETONALE	108 mp	1.50%			
SPATIU INIERBAT NATURAL	4700mp	65.42%	PANOURI FOTOVOLTAICE	341 mp	4.75%
			TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	1254 mp	17.45%
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-construcții" si "faneata" urmand ca prin autorizatia de construire sa se modifice categoria in "curti-construcții".
- 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 MICHU

