

Nr. proiect: 6U/2022

Lucrare: INTRODUCEREA TERENURILOR CU Nr. Cad.: 102267,104857,104880, 102898, 102899 in intravilanul extins al orasului Alesd in scopul amplasarii unei statii dde preparare mixture asfaltice, betoane

Beneficiar S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: TREI LINII SRL

Faza: ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – INTRODUCEREA TERENURILOR CU Nr. Cad.: 102267,104857,104880, 102898, 102899 in intravilanul extins al orasului Alesd in scopul amplasarii unei statii dde preparare mixture asfaltice, betoane.

Beneficiar: S.C. BETON CONSTRUCT SRL

Proiectant general: TREI LINII SRL.

Data elaborării: IULIE 2022

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării de față îl constituie prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona studiată, situată în Orasul Alesd, Nr. Cad. **102267,104857,104880, 102898, 102899** - extravilan, în scopul introducerii in intravilan al terenurilor si a schimbarii destinatiei zonei din zona cuterenuri agricole in extravilan in zona pentru industrie productie si depozitare, în scopul amplasarii unei statii dde preparare mixture asfaltice, betoane. Această intervenție a fost inițiată de beneficiar.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de circulație și de mediu.

Prezentul studiu s-a realizat pentru o suprafața de teren de 23461 mp, aflat in proprietatea BETON CONSTRUCT S.R.L.

Folosința actuală a terenului: teren extravilan având categoria de folosință actuală arabil.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

În cadrul Strategiei de dezvoltare durabile a orasului Alesd, unul dintre obiectivele strategice vizează dezvoltarea mediului de afaceri local prin creșterea competitivității economice, asigurarea unui mediu investițional propice și valorificarea într-un mod sustenabil a resurselor existente.

Investitia este oportună prin valorificarea potentialului de dezvoltare al zonei, în vederea dezvoltării armonioase a unui sector economic de industrie care creează locuri de muncă pentru populația din zonă și aduce contribuții la bugetul local.

1.3. Surse documentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Comunei Borș și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.
- Strategia de dezvoltare durabilă a Orasului Alesd.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Orasul Alesd este așezat în partea de est a județului Bihor, pe D.N. 1 (E 60) la 38 km este de Oradea și la 112 km vest de municipiul Cluj-Napoca. A devenit oraș în 1968. De la această dată până în 1988 orașul Alesd a avut în subordinea sa o comună, Astileu, formată din patru așezări: Astileu, Calatea, Chistag și Pesteră. În componența orașului intra azi patru așezări: Alesd, Pestis, Tinaud și Padurea Neagră.

În trecutul său istoric, Alesdul a fost reședința de plasa de sâmbă, de cerc administrativ și de raion. În conscrierea domeniului cameral Alesd din 1779 se arată că acesta a fost ridicat la rang de târg încă din secolele anterioare (Arhivele Statului, Oradea, Fond Prefectura județului Bihor, inv. nr. 41, dosar 160/a, în continuare ASO).

Orasul ocupă o suprafață de 71,95 km² și se învecinează la nord cu comuna Popești, la nord-est cu comuna Sinteș, la est cu comuna Auseu, la sud cu comunele Magești și Astileu, la vest cu comunele Lugăș de Jos și Brusturi.

În zona Montana a Plopisului, pe valea Bistrei, este așezată localitatea Padurea Neagră. În acești munți, varful Arsura, situat pe teritoriul orașului, atinge 705 m înălțime. În zona deluroasă a

Plopișului se află localitățile Pestis și Tinaud. Alesdul propriu-zis este așezat pe prima terasă de pe malul drept al Crisului.

Secatura, Chicera, Vitalari, Iacob, Husia, Bogdan, Coseri, Ivan, Uliu Picleu sunt câteva din denumirile date de localnicii din Tinaud și Pestis dealurilor Plopișului din aceste localități.

Cursurile de apă care străbat localitățile componente ale orașului sunt Crisul Repede, Valea Soimuluicu afluenții săi Valea Pestisului și Valea Morii, Valea de Tinaud și Valea Bistrei.

Locuitorii din Pestis care dispun de terenuri agricole le au așezate în pantă, pe dealuri, iar cei din Tinaud au aceste terenuri dispuse o treime în pantă, pe dealuri, și două treimi pe terasa din dreapta Crisului și în lunca acestei ape curgătoare. Proprietarii de terenuri agricole din Alesd au aceste terenuri pe terasa de pe malul drept și în lunca Crisului Repede. Suprafețele de teren agricol ale locuitorilor din raza orașului poartă următoarele denumiri: Salcii, Comori, Paltini, Aranda, Pelini, Ochi, Tarina Ungureasca, Pusta Mare, Mociar, Foglas, Poieti, Sercade, Marinta, Bulbuc etc.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona a cunoscut o dezvoltare în ceea ce privește sectorul de industrie. Acest fapt se datorează conectivității ridicate – rețea rutieră și faptul că aceasta se află în apropierea DN1/E60, al infrastructurii existente.

• **Potential de dezvoltare**

Zona studiată se află la periferia orașului Alesd, iar în zonă s-au dezvoltat mai multe activități economice: servicii, depozitare, logistică, stații de sortare, balastiere etc.. Astfel, atât prin poziționare cât și prin tendințele deja existente, aceasta prezintă un potențial de dezvoltare industrială.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se află situat în extravilanul localității Alesd.

• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul se află în partea de Sud a localității.

Accesul în zonă se realizează din DJ 764 situat la Vest față de amplasamentul studiat, accesul la teren se realizează din drumul public nou propus, drum cu un profil de 9.00 m ce face legătura amplasamentului cu DJ 764.

Terenul are următoarele **vecinătăți**:

Vecinatati:

Nord -zona industrială

Sud - Teren arabil și zona industrială Astileu

Vest -Terenuri arabile în extravilan

Est - Terenuri arabile în extravilan

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, zona dispune de rețea electrică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Orașul Aleșd este situat în Nord – Vestul țării, într-o zonă deluroasă pe terasa a II-a pe malul drept al Crișului Repede, fiind înconjurat de dealuri cu înălțimea cuprinsă între 235 – 320 metri. De asemenea, este amplasat în Depresiunea Vad-Borod, pe Crișul Repede, la o altitudine medie de 224 m, la poalele Munților Plopiș în partea nord-estică și la poalele Munților Pădurea Craiului la sud de oraș. Localitatea Pădurea Neagră este așezată în partea Nord – Vestică a Munților Apuseni, mai exact, în zona montană a Munților Plopiș, la o altitudine de 300 metri, pe Valea Bistrei, în timp ce localitățile Peștiș și Tinăud sunt așezate în zona deluroasă a Munților Plopiș. Astfel, pe teritoriul orașului Aleșd, vârful Arsura din Munții Plopișului atinge înălțimea de 705 metri.

Climă

Clima specifică zonei Aleșdului este cea temperat – continentală, cu slabe influențe mediteraneene, aceasta fiind influențată de relieful reprezentat de dealuri și munți, precum și de poziția geografică. Conform atlasului geografic, temperatura medie anuală este de +9°C -10°C.

În ceea ce privesc precipitațiile, media anuală din localitatea Aleșd se încadrează în intervalul 700-800 mm, evidențiindu-se și faptul că iarna se înregistrează în mod deosebit un nivel scăzut al precipitațiilor, pe când cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează vara, iar primăvara și toamna nivelul precipitațiilor se repartizează în mod egal.

2.4. Circulația

Orașul Aleșd dispune de o infrastructură rutieră bună, fiind străbătut de drumul european E60, care leagă Oradea de Cluj Napoca și de DN1H care face legătura cu mun. Zalău. De asemenea accesul pe calea ferată este foarte facil deoarece zilnic prin gara Aleșd trec cca. 15 trenuri în fiecare sens de mers, ce fac legătura cu marile orașe ale țării: Oradea, Cluj Napoca, București, Constanța.

.2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul este situat în județul Bihor, Oraș Alesd și este identificat prin Nr. Cad.:
102267,104857,104880, 102898, 102899

Terenul este situat în extravilanul localității Alesd.

Suprafața terenului : 23461 mp

Drept de proprietate : Dreptul de proprietate asupra terenului, conform extraselor CF pentru informare, este detinut de S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.

Folosința actuală a terenului: folosința actuală- agricol în extravilan.

Asigurarea cu spații verzi

Spatiul verde este prezent sub forma unor plantații de aliniament aferente circulației publice respectiv spațiile plantate din interiorul parcelei.

Principalele disfuncționalități

Zona a cunoscut o dezvoltare spre activitatea industrială, dar aceasta nu este reglementată în acest sens. Destinația zonei conform PUG-ului în vigoare este de terenuri agricole în extravilan.

Terenuri fără acces la un drum public.

În partea de sud există un curs de apă și se impune o zonă de protecție de 15 m pe fiecare mal.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu rețea electrică.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se află în arie naturală protejată și nu este afectată de riscuri naturale.

Poluarea solului constituie, de asemenea, un risc latent.

În apropierea terenului există zone naturale protejate (ROSCI0050) situat spre Nord la o distanță de 69 m față de amplasamentul studiat.

La o distanță de 177.81 m spre Est se află zona de protecție a sitului arheologic BH-I-s-B-00946.

2.8. Opțiuni ale populației

Investiția este oportună prin valorificarea superioară a zonei în vederea dezvoltării urbanistice și economice armonioase.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2 Prevederi ale PUG /PUZ existent in zona

Conform PUG Alesd terenul este situat in Extravilan – terenuri cu destinatie agricola.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe zona studiată după finalizarea lucrărilor de construcție, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă să fie fi înierbate și plantate cu arbuști și plante florale.

3.4. Modernizarea circulației

In vederea realizarii acesului din drumul public pana la amplasamentul studiat, se propune realizarea unui drum public cu profil transversal de 9.00 m, drum ce face legatura cu drumul judetean DJ 764 situat la Vest fata de amplasamentul studiat.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Noul obiectiv de investiții necesită elaborarea unui plan urbanistic de rang inferior (PUZ).

Prin prezenta documentație se urmărește reglementarea terenului în scopul amplasării unei stații de preparare mixturi asfaltice, betoane

REGLEMENTĂRI

Utilizari permise:

Funcțiuni industriale și de depozitare
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
Marime minima lot constructibil 2000 mp
Front minim: 20 m.

Regim maxim de inaltime: Cladiri - S/D+P+E;

Regim de inaltime instalatii: - Inaltime in functi de specificul instalatiei (Statie Asfalt, Statie Betoane);

Limita de implantare cladiri noi:

- minim 6 m de la drumul propus.

Retragere laterale si spate

-conform Cod Civil, in caz contrar se va obtine acordul vecinilor direct afectati
Echiparea edilitara prin put forat, bazin vidanjabil si racord la reseaua electrica.
Inaltime maxima imprejmuire maxim 2,50 m.

Spatii verzi minim 20% .

Parcaje:

se vor asigura locuri de parcare cf. HG 525/1996, situate in incinta imobilelor.

–Zone verzi – minim 20% din suprafata lotului

Indici urbanistici: POT MAXIM = 60 % CUT MAXIM = 1.2 ;

BILANT TERITORIAL				
Suprafete Teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total Zona Studiata din care:	2.34	100%	2.34	100%
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	2.34	100%	0.00	0.00%
ZONA PENTRU INDUSTRIE, PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	0.00%	2.34	100.00%

Prezentare Flux Tehnologic:

Obiectul 1 - Statie de producere mixturi asfaltice

Statia de producere mixturi asfaltice este destinata pentru productia asfaltului din diferite substante minerale (roci naturale – nisip,pietris,roci concasate – nisip de concasare ,criblura ,piatra sparta ,pulberi de piatra – filer) si unul sau mai multi lianti (bitumuri).

Substantele minerale se depoziteaza separat in predozatoare , in functie de tipul de roca si de marimea granulelor.In vederea prepararii mixturii, materia prima se dozeaza conform unei retete dependente de compozitia in granule.Bitumul utilizat este depozitat in rezervoare special concepute pentru aceasta, unde este pastrat la temperatura optima de prelucrare cu ajutorul unei instalatii electrice.

Toata materia prima (substante minerale , filer si lianti) este inregistrata privind cantitatea apoi introdusa in malaxor sub forma de sarja .Mixtura astfel fabricata este depusa in silozul de transbordare, iar de aici incarcata in vehicule de transport.

Statia de producere mixturi asfaltice este compusa din urmatoarele grupuri de constructie:

- instalatie dozare mineral; -tambur de uscare; -instalare de filtrare; -turn de amestec;
- instalatie de siloz pentru filer; -container de comanda; -depozit rezervoare bitum;
- alimentare combustibil;-instalatie de aer comprimat; -bloc alimentare energie electrica.

Statia de malaxare dispune de o capacitate de aproximativ 220 tone (mixture)/ora. Tamburul de uscare poseda o capacitate de 220 tone/ora la o umiditate de iesire a materialului de 4% si o crestere de temperatura a mineralului de 180 °C.

Purificarea gazelor are loc într-o instalație de filtrare și uscare care reține aproape în totalitate pulberea de roca și impurități.

Amestecarea se realizează într-un turn de amestec cu ajutorul unui elevator capsulat, fiind apoi pastrate într-un siloz intermediar. Mineralul este extras din siloz, cântărit și introdus în malaxor în funcție de rețeta selectată, urmând o amestecare intensivă a materiei prime de mai sus împreună cu filer și lianți din rezervoarele de bitum.

Mixtura fierbinte fabricată este transferată printr-o clapetă de evacuare din partea inferioară a malaxorului în distribuitorul pentru silozul de mixturi.

Rezervoarele de bitum sunt prevăzute cu sisteme de încălzire reglabile.

Schelele de susținere a instalației sunt niste construcții din rame, inclusiv platformele de circulație, cu grilaj care nu rugineste, balustrade de protecție și scări de urcare înclinate.

Suprafața exterioară a stației este grunduită în ton de culoare gri-aluminiu. Construcția de sprijinire cu platforma de circulație are aceeași culoare; silozurile, rezervorul, buncarele de amestecare și containerele de comandă au culoarea albă.

Construcția verticală este închisă și etansă contra prafului.

Pentru comandă, se folosește o instalație complet autorizată (cu predozare integrată) a întregii stații de fabricat asfalt.

Alimentarea cu combustibil se face prin intermediul unui rezervor orizontal de motorină cu un volum de 60 mc.

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-o stație TRAFU având valoarea totală a puterii racordate (turn de amestec, predozare, silozuri de material, rezervoare de bitum, dispozitive ajutoare de operare, conform montajului) de cca 600 kW.

În apropierea instalației sunt pozate un container cu substanțe de gresaj și unul cu piese de schimb unelte.

Efectuarea de lucrări cu pericol de aprindere (de ex., la sudură), precum și fumatul sunt interzise în perimetrul rezervoarelor. În cazul unui incendiu se iau următoarele măsuri:

- alarmare pompieri; stingere cu surse proprii (atenție la protecție proprie)
- decuplare pompe, închidere conducte de alimentare și evacuare, decuplare încălzire; informare conducere stație; nu se vor stinge cu apă incendiile cu bitum, bălțile de bitum fierbinte se vor acoperi cu nisip sau cu substanțe corespunzătoare de stingere incendii.

Gestionarea deșeurilor:

Praful de la instalația de filtrare și amestecurilor uscate false sunt introduse în mineralul rece și refoșosire în producție, mixturile false cu lianți sunt preparate împreună cu asfaltul din reciclări și apoi sunt reintroduse în producție.

Cantitățile de ulei vechi (anual cca 400 litri), substanțele de gresare, lavete de curățare, filtre etc. rezultate din operare sunt predate la firme autorizate și specializate pentru eliminarea deșeurilor.

Gunoii menajeri proveniți de la personalul de deservire a stației (3 – 5 persoane) este predat serviciului de salubritate local.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Extinderea și racordarea la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.7. Protecția mediului

Se va asigura transportul controlat al deșeurilor pe baza contractului cu firma de salubritate.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică. Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică existente.

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zona studiată se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII • MASURI ÎN CONTINUARE

Propunerea prezentată a fost realizată în urma solicitării beneficiarului S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L. în scopul amplasării unei stații de preparare a mixturei asfaltice, betoane.

Această intervenție a fost inițiată de beneficiar.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Pentru ca parcela să devină construibilă, se va asigura accesul din drumul public, precum și staționarea (parcarea/gararea).

Întocmit

Arh. Bateș Marian



Sef proiect

Arh. Măkar Julia



Nr. proiect: 6U/2022

Lucrare: INTRODUCEREA TERENURILOR CU Nr. Cad.: 102267,104857,104880, 102898, 102899 in intravilanul extins al orasului Alesd in scopul amplasarii unei statii dde preparare mixture asfaltice, betoane

Beneficiar S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: TREI LINII SRL

Faza: ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul 2

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL R.L.U. – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de urbanism stabilește modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor pe teritoriul studiat. Regulamentul de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal se aplică parcelelor cu numărul cadastral 102267,104857,104880, 102898, 102899, delimitata cu linie neagra întreruptă în planul de Reglementări, care face parte integrantă din prezentul regulament.

Prescripțiile (permisiuni și interdicții) din acest regulament se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor din parcela studiată, interzicându-se amplasarea de funcțiuni incompatibile cu zona, sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată (O.G. nr. 27/2008).

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament stabilește permisiuni și restricții potrivit condițiilor urbanistice aplicabile zonei funcționale preconizate. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile RLU aferent PUG.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

În conformitate cu Legea 18/1991, art. 71 și 73, aprobarea de folosire definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât activitățile agricole se obține conform prevederilor legale (Ordinul nr.897 din 2005) și se supune art. 4 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor se face conform legii și în condițiile respectării prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr.525/1996). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de pe teritoriul unității administrative se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face cu respectarea prevederilor art.13 și art. 16 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în condițiile respectării prevederilor art. 14 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în condițiile prevederilor prezentului Regulament.

6. REGULI DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

În zona domeniului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice rețele de utilități și construcții aferente:

- rețele de alimentare cu apă și de canalizare
- rețele termice și de gaze naturale
- rețele electrice și de telecomunicații
- rețele, echipamente și construcții aferente producerii de energie neconvențională

În toate cazurile, sa va respecta zona drumului.

Forma și dimensiunile parcelei existente asigură construiibilitatea acesteia – suprafața minimă pentru parcele, este conform cu suprafața prevăzută prin PUZ.

În cazul unor echipamente publice, care se vor realiza în viitor, acestea se vor amplasa astfel încât să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente.

Aliniamentul va fi cel stabilit prin PUZ.

Aspectul exterior al clădirii trebuie să satisfacă condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă s-a asigurat accesul la drumul public – direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din R.G.U.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul incintei. Modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism, cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93). Aceste norme sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței construite sau utile pentru o clădire existentă, în limita posibilităților reale existente în zonă.

8. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Având în vedere existența în zonă a rețele publice de alimentare cu apă, electricitate și gaz, instalațiile aferente noului obiectiv de investiție vor putea fi racordate/branșate la acestea prin extinderi de rețele.

În conformitate cu prevederile art. 28 din RGU:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din R.G.U.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea unei împrejurimi de max. 2,50 m înălțime.

10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim incinta = 1.2

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI

Obiectivul general al regulamentului este reglementarea terenului în vederea construirii unei hale de depozitare cu birouri- condiționate de prevederile Planului Urbanistic General prin întocmirea PUZ.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Utilizări funcționale

Art. 1. UTILIZĂRI PERMISE:

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Marime minimă lot construibil 2000 mp

Front minim: 20 m.

Regim maxim de înălțime: Cladiri - S/D+P+E;

Regim de înălțime instalații: - Înălțime în funcție de specificul instalației (Stăție Asfalt, Stăție Betoane);

Limita de implantare clădiri noi:

- minim 6 m de la drumul propus.

Retragere laterale și spate

-conform Cod Civil, în caz contrar se va obține acordul vecinilor direct afectați

Echiparea edilitară prin put forat, bazin vidanjabil și racord la rețeaua electrică.

Înălțime maximă împrejurime maxim 2,50 m.

Spații verzi minim 20% .

Parcaje:

se vor asigura locuri de parcare cf. HG 525/1996, situate în incinta imobilelor.

– Zone verzi – minim 20% din suprafața lotului

Indici urbanistici: POT MAXIM = 60 % CUT MAXIM = 1.2 ;

BILANT TERITORIAL				
Suprafete Teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total Zona Studiata din care:	2.34	100%	2.34	100%
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	2.34	100%	0.00	0.00%
ZONA PENTRU, INDUSTRIE, PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	0.00%	2.34	100.00%

ART.2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE:

Locuire de orice tip, în afara celei permise cu conditionări.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibilă direct, în baza prezentului regulament, parcela existentă, care îndeplinește condițiile:

Pentru a fi construibilă, o parcelă destinată serviciilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- are o suprafață de 2000 mp
- are un front la stradă de 20,00 m ;

ART.5 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul

de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Clădirea va fi orientată pe direcția V-E.

ART.6 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Străzile își vor păstra profilul transversal actual.

În cazul amenajării de noi căi de circulație, acestea vor avea profil regulamentar; lățimea zonei străzii (care include: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește în concordanță cu caracterul traficului de perspectivă.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa, retrase de la frontul stradal cu minim 6,00 m.

Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 0,20 m.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil. Se va institui o zonă de protecție de 15 m față de valeda existentă în vecinătate.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

- în legătură cu picătura streașinilor – nu este admisă streașină pe proprietatea vecinului; în cazul calcanului, se poate amplasa clădirea pe mejdie, cu consimțământul vecinului
- prin respectarea unor distanțe minime impuse, trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela devine construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil din circulația publică; caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile. Accesul la teren se realizează din drumul public situat la Vest prin crearea unui drum nou cu profil de 9.00 m.

ART. 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare cf. HG 525/1996, situate în incinta imobilelor proprietate privată.

ART 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime a construcțiilor va fi de – S/D+P+E.

ART 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi moderne și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu peisajul natural.

ART.14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate noile branșamente se vor realiza cu acceptul și în conformitate cu soluția tehnică dată de furnizorii de utilități.

ART.15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

ART.16 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Prevederile pentru aceste zone sunt cele cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.



Șef proiect
Arh. Makar Julia

