



## **FOAIE DE GARDA**

Denumirea obiectivului de investitii

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

Amplasament

**Jud. Bistrita-Nasaud, Bistrita, loc. comp. Unirea, str. Agronomului, nr.29, nr. cad. 87075, 61025**

Beneficiar

**SC PLASTINVEST PROD SRL**

Proiectant

**RATIU birou asociat de ARHITECTURA**



## **BORDEROU GENERAL**

1. Piese scrise:

- **MEMORIU TEHNIC GENERAL**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

2. Piese desenate:

**A01a, b. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI IN PUG**

**A02. SITUATIE EXISTENTA**

**A03. REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE**

**A04. REGLEMENTARI: PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA**

**A05. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**A06. REGLEMENTARI: ECHIPARE EDILITARA**



## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### I.1 DATE DE RECUNOASTERE

- Denumirea obiectivului de investitii

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

- Amplasament

**JUD. B-N, BISTRITA, LOC. COMP. UNIREA, STR. AGRONOMULUI, NR.29, NR. CAD. 87075, 61025**

- Beneficiar

**SC PLASTINVEST PROD SRL**

- Proiectant

**RATIU birou asociat de ARHITECTURA**

- Faza

**PUZ**

#### I.2 OBIECTUL LUCRARI

- **Obiectivele PUZ**

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 inaltime P+1 si montarea de panouri fotovoltaice pe sol care sa deserveasca platforma industriala.

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**. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent :

- PUG aprobat al mun Bistrita

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu cladirile construite invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru:

- a se stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor



investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform PUG Bistrita, la data prezentei, terenul care a general PUZ este format din doua parcele:

- CF 61025 cu suprafata 4700 mp in extravilan– teren destinat activitatilor agricole.
- CF 87075 cu suprafata 2485 mp din care 537 in extravilan - curti constructii

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenului – zona A1
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

- **Solicitări ale temei program**

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditii de realizare a cladirilor
- Realizarea lucrarilor tehnico-edilitare
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare hale de productie si depozitare;
- Amplasare panouri fotovoltaice
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistemizarea terenului;
- Amenajare accese carosabile in incinta
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Suprafata terenului care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este de 7185mp, teren constituit din doua parcele, cu numarul cadastral 87075 si 61025, din care 5237 mp sunt in extravilan si diferenta in intravilan. Imobil in proprietate privata. Forma terenului este neregulata.

**Activitate propusa prin proiect :** Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

In vederea intocmirii PUZ s-a obtinut certificatul de urbanism nr 265 din 15.02.2022 si avizul de oportunitate nr. 14 din 23.08.2022.

Conform PUG, zona în care este situat terenul care face obiectul prezentului proiect, este situata partial in UTR 40-A1, subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala si partial in extravilan Ex2 – subzona destinata desfasurarii activitatilor agricole.

Având în vedere amplasamentul, documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabileste reglementările specifice (preliminare) pentru:

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



- Organizarea circulațiilor în incintă
- Mobilarea funcțională a terenului;
- Modul de utilizare a terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime);

### **Amplasament:**

Amplasamentul este situat parțial în extravilanul municipiului Bistrita, iar cel din intravilan e în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată. Terenul are formă poligonală având front spre drum pe mai multe laturi. Având în vedere că este vorba de extinderea unei platforme industriale funcționale, se pastrează accesul auto și pietonal existente din strada Agronomului, prin intermediul unui drum privat, parțial în coproprietate, parțial al investitorului. De la drumul de acces privat, în coproprietate, la parcelele studiate accesul se realizează printr-un drum privat aflat în proprietatea investitorului.

Conform RLU PUG, UTR **A1**, Secțiunea 1. Utilizare funcțională, funcțiunea propusă, cea de producție și depozitare – extindere a spațiilor de producție existente se încadrează la punctul 1. Utilizări admise – *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.*

Zona studiată se caracterizează astfel:

### **CARACTERISTICI PARCELAR:**

- Zona industrială formată din parcele înguste și lungi construite cu hale parter, parțial modernizate, cu acces din strada Agronomului, drum de categoria III, pe partea stângă a DN 17

### **DISFUNCTIONALITATI:**

- infrastructura tehnico-edilitară subdimensionată raportat la cerințele funcționale

### **INTERVENȚII NECESARE:**

- modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare

Terenul în suprafața de **7185 mp** este constituit din două parcele, cu numărul cadastral 87075 și 61025, din care 5237 mp sunt în extravilan și diferența în intravilan. Terenul face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 5237 mp și încadrării în zona **A1** în care se află și terenul adiacent aflat tot în proprietatea investitorilor. Obiectul proiectului îl constituie extinderea platformei industriale pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, situat momentan în extravilan. Mobilarea terenului propune amplasarea unor clădiri de tip hală metalică, cu destinația spațiu producție și depozitare, regim maxim de înălțime P+1 și montarea de panouri fotovoltaice pe sol care să deservească platforma industrială.

Scopul investiției este acela de a asigura condiții de producție în sistem integrat, fiind extrem de necesar acest spațiu pentru dezvoltarea afacerii, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Terenul are formă poligonală și din punct de vedere morfologic are declivitate mică. Terenul are acces auto și pietonal pe latura sud-estică dinspre strada Agronomului, printr-un drum privat aflat în proprietatea investitorului, parcela aflată parțial în intravilan fiind momentan ocupată de o hală parter cu suprafața de 600 mp. De asemenea în incintă este amenajată și o platformă betonată, cu rol carosabil. Zona nu a făcut obiectul unor studii de urbanism recente.

**Vecinatati** ale terenului aflat în studiu:

- Nord – drum
- Vest – drum
- Sud – SC PLASTINVEST PROD SRL
- Est – extravilan Unirea



Conform certificatului de urbanism nr. 265 din 15.02.2022 emis de Primaria mun Bistrita:

### Regim Juridic:

Imobile – teren (curti constructii) in suprafata de 2485 mp si hala nr 7 in regim de inaltime parter, situat in intravilanul si extravilanul mun Bistrita, loc com Unirea, proprietate a SC PLASTINVEST PROD SRL (CF 87075)

Imobil – teren (faneata) in suprafata de 4700 mp situat in extravilanul mun Bistrita, loc com Unirea, proprietate a SC PLASTINVEST PROD SRL (CF 61025).

Terenul identificat in CF 61025 este afectat de continuarea strazii Simion Mandrescu, prevazuta la latimea de 9m si de un coridor cu interdictie de construire de cca 40m.

### Regim Economic:

Folosinta actuala:

- Hala nr 7 – in regim de inaltime parter,
- Teren avand categoria de folosinta “curti-constructii” in intravilan si extravilan si faneata in extravilan.

Destinatia:

- Intravilan: UTR 40-A1- subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala
- Extravilan: Ex2 – subzona destinata desfasurarii activitatilor agricole

### Regim Tehnic:

- Conform Planului Urbanistic General al mun Bistrita terenul se afla, partial, in:

Subzona A1 – subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala

Teren in suprafata de 7185 mp si cladire cu suprafata 600 mp.

Zona studiata cuprinde doua parcele, astfel:

- CF 61025 cu suprafata 4700 mp in extravilan
- CF 87075 cu suprafata 2485 mp din care 537 in extravilan

Folosinta actuala a terenului: **curti constructii** (CF 87075) **si faneata** (CF 61025)

Destinatie actuala: **Hala depozitare**

Destinatie propusa: **Extinderea platformei industriale propuse are in vedere cladiri cu destinatia de spatiu productie si depozitare si amplasarea de panouri fotovoltaice**

Destinatia zonei situata in intravilan: **Zona de activitati productive - A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala**

**POT max = 60%, CUT max=1.8, regim de inaltime P+1E, h max=12 m pentru cladiri cu posibilitatea unor accente determinate de tehnologia de productie h= 18 m**

Conform RLU PUG, UTR A1, Secțiunea 1. Utilizare funcțională, funcțiunea propusa , cea de productie si depozitare – extindere a spatiilor de productie existente se incadreaza la punctul 1. Utilizari admise – *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.*

**Suprafata totala a terenului este 7185mp din care suprafata de 5237 mp este momentan in extravilan si urmeaza a se introduce in intravilan, prin PUZ, in subzona A1.**

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă**

Nu exista documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior pentru aceasta zona.

### Necesitatea promovarii investitiei

Avand in vedere ca terenul pe care isi desfasoara investitorul activitatea, momentan, este limitat ca suprafata, se impune introducerea terenului aflat in posesie din extravilan in intravilan si realizarea constructiilor cu caracter



industrial pentru a completa activitatea de baza. Totodata , pentru a degreva rețeaua de distribuție a energiei electrice se va acoperi, partial, necesarul de energie electrica prin montarea de panouri fotovoltaice atat pe sol, in zonele greu construibile, cat si pe constructiile ce urmeaza sa fie realizate. Nu se modifica destinatia zonei.

### **Oportunitatea investitiei**

Realizarea acestui obiectiv este oportuna si este un factor pozitiv in economia locala deoarece:

- dezvolta potentialul economic al zonei, asigurand noi locuri de munca
- asigura acest tip de servicii , de interes general si nepoluant, la nivelul localitatii
- asigura partial necesarul de energie electrica determinat de procesele de productie prin amplasarea panourilor fotovoltaice

## **I.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

Aceasta documentatie se elaboreaza în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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.

Documentatia a fost corelata cu prevederile PUG Bistrita.

### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografica a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
- Studiu geotehnic a zonei studiate.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **II.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul studiat face parte dintr-un complex de hale parter ce a functionat anterior ca ferma de crestere animale. Parcelele si halele rezultate in urma dezmembrarii terenului fermei sunt in proprietate privata , in zona functionand firme de servicii si productie. Parcelele sunt deservite de un drum de acces privat, aflat in coproprietate, cu acces din strada Agronomului.

Terenul studiat este format din doua parcele, una partial in intravilan cu o hala de depozitare parter , iar cealalta din extravilan, avand o forma poligonala, este ultima parcela deservita de drumul privat , aflat in proprietatea investitorului, cu acces dinspre strada Agronomului. Terenul este afectat de continuarea strazii Simion Mandrescu, strada prevazuta la latimea de 9m si de un coridor de interdictie de construire de cca 40m instituit prin PUG.

#### **Date cu privire la evoluția zonei si caracteristici semnificative:**

Terenul studiat este amplasat in zona limitrofa a loc. comp. Unirea, in zona de nord-vest, intr-un parc industrial in care se desfasoara activitati de productie si servicii. Aceasta zona are un aspect omogen cuprinzand cladiri industriale si de depozitare aflate in diverse stadii de modernizare. Fondul construit al zonei studiate este unul cu caracter majoritar industrial care corespunde nevoilor actuale pentru functionare, avand insa un grad de echipare edilitara limitat.

In prezent pe terenul studiat este o constructie existenta, regim de inaltime parter, cu functiunea de depozitare.



Evolutia zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de productie si prestari servicii.

## **II.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Zona studiată este amplasată în vecinătatea altor unități de producție și servicii, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, datorată infrastructurii existente și accesului facil.

Investitorul își desfășoară activitatea și a ales extinderea platformei sale industriale în această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Existența tuturor utilitatilor în zonă
- Suprafața de teren generoasă care să permită realizarea construcțiilor și amplasarea de panouri fotovoltaice care să deservească întreaga unitate de producție

## **II.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **a. Poziționarea față de intravilanul localității**

Amplasamentul este situat parțial în extravilanul municipiului Bistrita, iar cel din intravilan e în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul în suprafața de **7185 mp** este constituit din două parcele, cu numărul cadastral 87075 și 61025, din care 5237 mp sunt în extravilan și diferența în intravilan. Imobil în proprietate privată.

### **b. Relaționarea zonei cu localitatea**

Terenul are acces auto și pietonal pe latura de sud-est printr-un drum privat, aflat în proprietatea investitorului cu acces din strada Agonomului printr-un drum de acces în coproprietate, fiind amplasat în zona nord-vestică a localității componente Unirea. Situat în apropierea căii ferate restricționează oarecum varietatea funcțiilor compatibile cu zona, la funcțiuni de producție, servicii.

## **II.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul studiat este amplasat în zona Dealurilor Bistritei, fiind înconjurat de terenuri construite. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

### **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat este situat pe malul stâng al râului Bistrita. Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este stabil și nu prezintă fenomene fizico-geomorfologice defavorabile: eroziuni. Amplasamentul studiat prezintă declivitate redusă, fiind considerat aproximativ plat.

### **Geomorfologia**

Localitatea Unirea este situată în imediată vecinătate a Municipiului Bistrita, în nord-estul acestuia, dezvoltându-se în zona de terasă a râului Bistrita, fiind încadrată de dealuri monoclinale, fragmentate. Suprafața pe care se află este o regiune mai coborâtă, cunoscută ca Depresiunea Bistritei.

### **Geologia**

Din punct de vedere geologic suprafața zonei este formată din roci sedimentare aparținând Miocenului, și Cuaternarului și sunt reprezentate prin argile, conglomerate, tufuri vulcanice („tuful de Dej”), argile salifere, argile





marnoase, gresii (Miocen mediu), nisipuri cu intercalatii de marne si gresii, marne, pietrisuri (Sarmatian), mълuri, nisipuri, pietrișuri si bolovănișuri (Cuaternar). Aceste formațiuni sunt cantonate pe roci metamorfice și magmatice, ce constituie un edificiu structural complex, generat de mișcările tectonice și in primul rând de cele legate de ascensiunea sării inspre suprafață (fenomene de diapirism).

### **Hidrografia, hidrogeologia si clima zonei**

Din punct de vedere hidrografic, zona corespunde bazinului hidrografic al raului Bistrita, afluent al Șieului. Raul Bistrița izvorăște de pe versantul nordic al Munților Călimani, parcurgând un traseu de 64 km până la intrarea in oraș. Aici primește doi afluenți cu debit foarte mic și inconstant, pârâul Ghinzii și pârâul Jelnei. De pe Dealul Cetății își adună apele pârâul Căstăilor care se varsă in râul Bistrița între Bistrița și Vișoara. Râul Bistrița trece pe la marginea localității Unirea, traversează localitatea Vișoara, și se varsă in râul Șieu.

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată, cu unele influențe polar maritime și temperat maritime. Vânturile suflă din sector estic și au o medie de 3,1m/s. Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8,3°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este -4,7°C iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9°C. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680mm, cu luna cea mai bogată în precipitații – iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă – februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest – est.

### **Conditii geotehnice**

Din punct de vedere morfologic, in zona amplasamentului terenul are un aspect terasat. Prezinta un aspect aparent stabil, fara accidente naturale sau artificiale.

Terenul studiat este plat având stabilitatea asigurată. În contextul geotehnic și meteorologic actual amplasamentul este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren. Amplasamentul prezintă risc geotehnic moderat și se încadrează în categoria geotehnică 2.

**Adancimea de inghet**, conform STAS-6054-77 , este egala cu 100 cm.

**Seismicitatea zonei**: Conform Normativ P100-1-2013, intreg amplasamentul se situeaza in zona cu o acceleratie seismica a terenului  $a_g = 0,10 \text{ g}$  si perioada de colt  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

## **II.5 CIRCULAȚIA**

*Aspecte critice privind circulația în zonă, capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități*

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, una partial in intravilan cu o hala de depozitare parter , iar cealalta din extravilan, avand o forma poligonala, este ultima parcela deservita de drumul privat aflat in proprietatea investitorului cu acces din strada Agronomului printr-un drum in coproprietate. Avand in vedere ca este vorba de extinderea unei platforme industriale functionale, se pastreaza accesele auto si pietonal existente , propunandu-se accese din drumul privat pe parcelele studiate.



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

## II.6 OCUPAREA TERENURILOR

### a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, amplasamentul este ocupat de o clădire înscrisă în CF 87075 cu destinația de hală depozitare. Investitorul desfasoara activitati de productie ambalaje din materiale plastice pe un teren adiacent celui studiat în PUZ. Obiectul proiectului îl constituie extinderea platformei industriale pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, situat momentan în extravilan.

Scopul investiției este acela de a asigura condiții de producție în sistem integrat, fiind extrem de necesar acest spațiu pentru dezvoltarea afacerii, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

### b. Relaționări între funcțiuni

Zona în care se afla situat terenul studiat în PUZ este cu specific industrial, încadrată în PUG în UTR 40-A1- subzona activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală. Funcțiunea propusă prin PUZ pentru terenul ce se introduce în intravilan este tot industrială, producție ambalaje din mase plastice.

### b. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Conform extraselor de carte funciara, pe terenul studiat există o construcție tip hală și o platformă betonată, teren curți construcții și faneata:

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII SI TEREN					
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	87075-C1	construcții industriale și edilitare	600	Cu acte	S. construită la sol: 600 mp; hală nr. 7, regim de înălțime P. Edificată în 1995. Scd=600 mp
1	87075	curți construcții	431	Cu acte	platformă betonată edificată în 1995
2	87075	curți construcții	1517	Cu acte	teren intravilan
3	87075	curți construcții	537	Cu acte	teren extravilan
1	61025	faneata	4700	Cu acte	teren extravilan

S.CONSTRUITA din acte 600 mp

S. DESFASURATA din acte 600 mp

### **Grad de ocupare existent:**

POT (din acte)=8.35%

CUT(din acte)=0.08

### d. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit este constituit din clădiri industriale. Aspectul general al zonei este unul omogen, unitar.

### e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona în care se afla terenul studiat în PUZ este cu un caracter predominant industrial, desfasurandu-se activități de producție și prestări servicii. Adiacent zonei industriale, se afla un grup de locuințe individuale, care nu beneficiază însă de spații de servicii sau comerț care să le deservească.

### f. Asigurarea cu spații verzi



Momentan, terenul cu destinatia curti constructii este ocupat ,pe zona libera de cladiri si platforme, de vegetatie joasa- gazon semanat . Terenul aflat in extravilan este ocupat de vegetatie spontana joasa si medie crescuta haotic. Prin investitia propusa se vor asigura zone verzi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

*g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere a elementelor naturale aflate in zona.

*h. Principalele disfuncționalități*

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- Circulații:
  - Lipsa locurilor de parcare amenajate;
  - Strada Agronomului este o strada nemodernizata, fara trotuare
  - Terenul studiat este grevat de coridorul cu interdictie de construire cu ampriza de 40m si de largirea strazii Simion Mandrescu la 9m, prevazuta in PUG
- Fond construit si utilizarea terenurilor
  - Fond construit unitar ca valoare si aspect;
  - Constructii similare ca scara, stil, calitate arhitecturala
  - Lipsa unor dotari comerciale care sa deserveasca angajatii platformei industriale;
- Spatii plantate si de protectie
  - Existenta spatiilor verzi neingrijite adiacente strazii Agronomului si drumului privat in coproprietate;
  - Majoritatea spatiilor verzi din incinte nu sunt amenajate peisager
- Probleme de mediu
  - Terenul studiat este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice;
  - Lipsa de control asupra spatiilor verzi;
- Evolutia populatiei si a activitatilor economice
  - Scaderea numarului de locuitori datorita sporului natural negativ si fenomenului de migrare;
  - Scaderea numarului de locuri de munca din activitatile economice;
  - Grad ridicat de somaj datorat lipsei activitatilor economice;

## II.7 ECHIPARE EDILITARĂ

*a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității*

Zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

### **Alimentare cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa potabila a noilor constructii se poate realiza din reseaua publica de alimentare cu apa, existenta (vezi plansa Reglementari edilitare), care se va extinde pe cheltuiala beneficiarilor pana la amplasament. Evacuarea apelor menajere se poate realiza in reseaua locala de canalizare care deverseaza in bazinul vidanjabil ce deservește întreaga platforma industrială.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu exista retea de gaze naturale in zona.



ratiu

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: [ratiu.baa@gmail.com](mailto:ratiu.baa@gmail.com)

### Alimentarea cu energie electrica

Conform AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL nr. 6050221210613 / 06.12.2022, emis de Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Bistrita, in 12.04.2022, in zonă Nu exista rețea electrică de distribuție , amplasamentul nefiind traversat de rețele electrice.

Furnizorul de electricitate a amplasamentului studiat este Electrica Furnizare S.A.. Platforma industrială care se va extinde prin PUZ beneficiază de racord la rețeaua de energie electrică de medie tensiune, existentă în zona

#### b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

- necesitatea realizării de lucrări tehnico- edilitare la amplasament – rezerva de apă pentru hidranți.
- necesitatea suplimentării cu panouri fotovoltaice pe amplasament pentru asigurarea necesarului de energie electrică

Cheltuielile privind relocarea/extinderea/modernizarea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiar.

## II.8 PROBLEME DE MEDIU

### *Relatia cadrul natural – cadrul construit*

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind ocupat de clădiri .

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltarea de funcțiuni de producție, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, apele pluviale de pe întreaga zonă se infiltrează în terenul natural.

### *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

### *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*

Echiparea edilitară a terenului se va realiza de la rețelele orașului pentru alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică, canalizare menajeră. Nu s-au identificat riscuri.

### *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Nu s-au identificat obiecte/clădiri de patrimoniu pe amplasament.

### *Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Nu este cazul.

## II.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Legea nr 52/2003 completată prin Legea nr. 242/2010 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice în conformitate cu Ordinul 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare și urbanism.

PUZ este un instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală. Actorii implicați în acest proces sunt administrația publică locală și cetățenii.

Etapile relevante ale unui PUZ sunt legate de:

- Informațiile privind nevoile populației care pot confirma sau aduce schimbări în structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală, modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile



- Evaluarea adecvării propunerilor facute prin PUZ. O data insusit, PUZ si regulamentul aferent devin lege locala
- Monitorizarea care este un proces complex in cadrul caruia presiunea interesului comunitatii domina de regula interesele individuale. Intelegerea acestui proces este important pentru construirea unei atitudini civice durabile

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone industriale care cel mai probabil se va moderniza în viitorul apropiat. Prin avizul de oportunitate nr. 14 / 23.08.2022 CTATU Bistrita a emis un aviz de principiu favorabil investitiei cu conditia respectarii prevederilor PUG.

**Punct de vedere al elaboratorului:**

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

**III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior prezentei propuneri, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu datele geotehnice ale studiilor efectuate cu respectarea recomandarilor pentru asigurarea stabilității.
- Conform ridicarii topografice, zona construibila a parcelei nu este conditionata sau restrictionata de factori naturali.

**Studiul topografic**

Ridicare topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

- Terenul este relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei;
- Solutia propusa nu afecteaza limitele terenului studiat.

**Studiul geotehnic**

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situeaza in categoria geotehnica 2 – Risc Geotehnic Moderat.

- Pentru determinarea stratificației terenului si a nivelului apei subterane au fost efectuate 2 foraje mecanizate (F1 - F2) cu diametrul de 80-60-50m, din care s-au recoltat probe si o Penetrare Dinamica Grea (PDG1) realizata cu penetrometrul dinamic greu (avand masa berbec 50kg cu inaltime de cadere de 50cm).

- Apa subterană nu a fost intalnita in investigatiile efectuate.

**Concluziile studiului geotehnic:**

**Analiza si interpretarea datelor**

- Terenul are o suprafata aproximativ orizontala si este stabil din punct de vedere a alunecarilor de teren.
- Amplasamentul prezinta risc geotehnic moderat si se incadreaza in categoria geotehnica 2.
- Apa subterana nu a fost intalnita in lucrarile efectuate.

Conditii de fundare

Pentru stratul de praf nisipos cenusiu-cafeniu, consistent se considera presiunea conventionala de baza de  $P_{conv.} = 200\text{kPa}$ . Presiunile conventionale sunt valabile pentru adancimea de fundare cu  $H=2,00\text{ m}$  si cu latimea fundatiei



B=1,00 m. Valoarea presiunii conventionale se va corecta de catre proiectantul de rezistenta conform prevederilor din STAS 3300/2 – 85.

Fundatiile se vor incadra in stratul de praf nisipos cenusiu-cafeniu, consistent, la adancimea minima de fundare  $D_f = -1.20$  m, asigurandu-se o incadrare minima de 0,20m in terenul bun de fundare.

Daca la cota de fundare se vor intalni accidente litologice (strate cu consistente reduse, maluri, turba, umpluturi), sapatura se va adanci pana la interceptarea stratului de fundare praf nisipos cenusiu-cafeniu, consistent).

### III.2. PREVEDERI ALE PLANURILOR URBANISTICE

#### SITUATIE EXISTENTA:

- Conform Planului Urbanistic General al mun Bistrita terenul se afla, partial in extravilan si partial in :

**Subzona A1-** subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala

#### UTILIZARI ADMISE

- 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.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.

#### 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;

### **SITUATIE PROPUSA:**

**Activitate propusa prin proiect :** Din suprafata totala a terenului de 7185mp, o suprafata de 5237 mp este momentan in extravilan si urmeaza a se introduce in intravilan, prin PUZ, in subzona A1, in care se situeaza diferenta de teren aflata in intravilan, in proprietatea investitorului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Conform temei de proiectare, prin prezentul proiect urbanistic se dorește:

- trecerea integrala a suprafeței de teren studiate în intravilan in vederea realizarii investiei
- stabilirea reglementarilor privind modul de ocupare a parcelei, organizarea circulatiilor, asigurarea utilitatilor in vederea functionarii platformei industriale

Obiectul proiectului il constituie extinderea platformei industriale pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, situat momentan in extravilan. 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 industriala.

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 salubritiza 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**. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al mun Bistrita

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu cladirile construite invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

### **III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul nu prezinta elemente atractive naturale care sa fie valorificate in urma realizarii investitiei.

Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 20% spatii verzi. Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent cu preluarea dezvoltarilor adiacente. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei circa. 3m) spre limitele laterale de proprietate.

### **III.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Prin PUZ se propune ca accesul principal pentru autoturisme si vehicule de transport la amplasamentul viitoarei investitii sa se faca tot din drumul privat aflat in proprietatea investitorului cu acces din strada Agronomului, pe latura sud-estica, printr-un drum de acces privat aflat in coproprietate cu ceilalti proprietari de cladiri. Latimea drumului existent este variabil, urmand sa fie modernizat la o banda pe sens si trotuare pe ambele parti. In incinta , aleile carosabile vor fi realizate la o latime de 5m – 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. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

Conform legislației actuale prin P.U.Z. se vor asigura următoarele:

- prevederi privind circulația rutiera din PUG și RLU aprobat al Municipiului Bistrita
- Respectarea H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism

#### **Anexa 4 la regulament -ACCESE CAROSABILE**

##### **4.12. Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

- Anexa nr. 5 Parcaje

##### **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

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.
- curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții se prevăd cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
- accesele vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate.

#### **Amenajare accese rutiere**

Pentru accesul autoturismelor și a vehiculelor care execută aprovizionarea s-a prevăzut acces din drumul privat aflat în proprietatea investitorilor cu acces dinspre strada Agronomului, pe latura sud-estică, în capatul strazii. Ieșirea vehiculelor de marfă se va realiza pe aceeași latură, fiind prevăzută o zonă de întoarcere a vehiculelor 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 m, elemente geometrice care permit:

- circulația autovehiculelor în ambele sensuri
- intrarea și ieșirea autoturismelor, a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor iar în cazuri speciale și a autovehiculelor grele.

Accesul pentru aprovizionare este propus pentru circulația autovehiculelor grele și medii care asigură aprovizionarea cu marfă a spațiului de producție.

#### **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 rutiera modernă, prevăzută cu marcaje și indicatoare rutiere, cu colectare ape pluviale.

Organizarea exploatării parcarii – parcaj cu acces reglementat cu barieră/poartă.

### **Accese carosabile și pietonale**

Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei de reglementări.

Traseele pietonale se suprapun parțial cu cele auto.

Emisiile de noxe nu vor depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.

Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public.

Aleile carosabile interioare asigură accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme și aprovizionarea spațiilor de producție.

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.

Intersecțiile dintre aleile carosabile interioare sunt la nivel, neamenajate, cu racordare directă la carosabil prin marcaje orizontale.

### **Drum interior pentru aprovizionare**

În continuarea accesului pentru aprovizionare, în jurul spațiilor de producție, este propus un drum de incintă care va deservi zona de aprovizionare/preluare marfă. Este amenajat pentru circulația vehiculelor grele și medii care asigură aprovizionarea cu marfă a spațiilor de producție și pentru zona de parcare a angajaților.

Lățimea drumului interior este de minim 5,00 m.

Structura rutiera este dimensionată pentru clasa de trafic greu.

### **Spații pietonale**

Pentru circulația pietonală sunt amenajate trotuare și spații pietonale astfel:

- platforme pietonale în jurul clădirilor.

Atât trotuarele cât și spațiile pietonale sunt denivelate de partea carosabilă cu borduri prefabricate din beton.

## **III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Prin certificatul de urbanism nr. nr 265 din 15.02.2022 emis de Primăria Bistrița se solicită elaborarea unui PUZ pentru **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE PLATFORMA INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE SPATIU DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE”**. Suprafața totală a terenului este 7185mp din care suprafața de 5237 mp este momentan în extravilan și urmează a se introduce în intravilan, prin PUZ, în subzona A1.

Investiția cuprinde:

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

Într-o primă etapă, până la obținerea fondurilor pentru construirea hălelor de producție, terenul ce urmează a fi introdus în intravilan va fi ocupat cu panouri fotovoltaice ce vor deservi platforma industrială existentă. Ulterior, acestea vor fi montate, parțial, pe acoperișul hălelor.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bistrița terenul se află, parțial, în:



Subzona A1 – subzona activitatilor industriale cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala  
Teren in suprafata de 7185 mp si cladire cu suprafata 600 mp.

Zona studiata cuprinde doua parcele, astfel:

- CF 61025 cu suprafata 4700 mp in extravilan
- CF 87075 cu suprafata 2485 mp din care 537 in extravilan

Folosinta actuala a terenului: **curti constructii (CF 87075) si faneata (CF 61025)**

Destinatia actuala: **Hala depozitare**

Destinatia propusa: **Extinderea platformei industriale propuse are in vedere cladiri cu destinatia de spatiu productie si depozitare si amplasarea de panouri fotovoltaice**

Destinatia zonei situata in intravilan: **Zona de activitati productive - A1 - subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala**

**POT max = 60%, CUT max=1.8, regim de inaltime P+1E, h max=12 m pentru cladiri cu posibilitatea unor accente determinate de tehnologia de productie h= 18 m**

Conform RLU PUG, UTR A1, Secțiunea 1. Utilizare funcțională, funcțiunea propusa , cea de productie si depozitare – extindere a spatiilor de productie existente se incadreaza la punctul 1. Utilizari admise – *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.*

Propunerile constau in:

- Introducerea terenului in intravilanul Municipiului Bistrita in UTR 40- A1.
- Reglementarea modului de ocupare a terenului
- Configurarea acceselor carosabile pentru angajati si aprovizionare
- Accese pietonale

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General Bistrita, in vigoare, prescriptiile pentru zona functionala A1– zona de activitati productive – subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu in cladiri de tip hala , funcțiunile admise si interzise, admise cu conditii, indicatorii urbanistici.

Funcțiunea propusa pe terenul studiat este aceea de productie si depozitare.

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 60%

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 1.80

Regim de inaltime maxim admis P+1 (*h max=12 m pentru cladiri cu posibilitatea unor accente determinate de tehnologia de productie h= 18 m*)

**Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.**

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafata teren care a generat PUZ</b>	7185 mp	100%	7185 mp	100%
<b>UTR - zona</b>	UTR 40 -A1 – intravilan, Ex2 - extravilan		UTR 40 -A1	
<b>Spatii industriale – arie construita</b>	600 mp	8.35%	2272 mp	35.21%
<b>POT</b>	POT existent = 8.35% POT maxim cf. PUG = 60%		POT Propus = 31.62% POT maxim cf. PUG = 60%	
<b>CUT</b>	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%
<b>TOTAL</b>	<b>7185</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7185</b>	<b>100</b>

**Regim de aliniere – limite edificabil:**

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin planșa Reglementari, respectiv 6 m de la limita de proprietate.

Clădirile se vor amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea constructiilor edilitare, panouri fotovoltaice, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica si a amenajarilor in aer liber.

Prevederile privind amplasarea constructiilor pe parcelă si incadrarea in limita construibilă se aplică intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se permite amplasarea cladirilor pe una din limitele laterale de proprietate, cu conditia retragerii fata de cealalta limita laterala la minim 3m, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la streasina .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. 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.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, 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.

Cladirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definita de retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate precum si in afara zonei cu interdictie de construire impusa prin 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.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare urmatoarele tipuri de constructii:

- împrejmuiri
- panouri fotovoltaice
- circulatii carosabile si pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama si totemuri



- bariere restrictionare acces auto in afara orelor de program

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In cazul coexistentei pe parcela a doua corpuri de cladire, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima , egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6m.

- **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**
- Regimul maxim de inaltime este P+1E.
- $H_{max}=12$  m pentru cladiri cu posibilitatea unor accente ( $h=18$  m) determinate de tehnologia de productie

### III.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Incinta va fi racordată la rețele edilitare existente în zonă in momentul autorizarii. Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelilor.

#### III.6.1 Alimentarea cu apă

Se va face prin racordul la rețelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea rețelilor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii. Atât pentru instalația de stingere incendii cât și pentru scopurile igienico-sanitare, alimentarea se va face din rețeaua edilitară. Volumul de apă necesar rezervelor intangibile pentru instalațiile de stingere incendii va fi înmagazinat într-un rezervor compartimentat, exterior, subteran, adiacent stației de pompare.

#### III.6.2 Canalizarea menajera si pluviala

Canalizarea obiectivului va fi asigurata prin racord la rețeaua locala de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Apele uzate vor fi deversate in bazinul vidanjabil ce deservește întreaga platforma industrială, iar cele pluviale in rigola drumului. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in canalizarea exterioara se **prevad separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.

#### III.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Sursa de baza va fi rețeaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

Suplimentar, din considerente de economie de energie si sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe invelitoarea halelor si pe zonele adiacente pentru a asigura necesarul interior , partial, din surse regenerabile.

#### Alimentarea cu caldura

Încălzirea se va realiza printr-un sistem de pompe de căldură.

### III.7 PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. De asemenea, spațiul plantat nu va fi mai mic de 20% din suprafața terenului . Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbusti si plante decorative . Odată cu



realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora. Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare - șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor-fără să afecteze proprietățile învecinate.

Deasemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi dirijate către rețeaua locală de canalizare și deversate în bazinul vidanjabil ce deservește întreaga platformă industrială.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul central, în baza unui contract încheiat.

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului. Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate.

### 1. Protecția calității apelor

Instalații locale de preepurare a apelor : apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și decantoare înainte de evacuare.

- Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, suprafața spațiilor de parcare vor fi dirijate prin pante și rigole colectoare către un separator de hidrocarburi, iar din separator apa curată va fi dirijată către rigola drumului, prin intermediul unei conducte din polipropilenă.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### *Ape de suprafață*

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor. După trecerea prin separatoarele de hidrocarburi și decantoarele de namoluri aceste ape vor corespunde calității cf. NTPA 001/2002.

#### *Apele subterane*

Se prevăd hidroizolații și straturi de rupere a capilarității pentru a evita infiltrarea apei în infrastructură.

### 2. Protecția aerului



Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante peste limitele admisibile conform legislației.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier. În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protecție, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei și protecție fonică conform prevederilor Legii 265/2006.

### 3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Principalele surse de zgomot și vibrații sunt mijloacele de transport care se deplasează în incintă; pornirea și traficul de autovehicule, funcționarea echipamentelor și utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operațiile aferente activităților auxiliare se manifestă pe un perimetru restrâns.

Vor fi utilizate doar sisteme constructive, materiale și elemente de construcție agrementate tehnic conform Legii 10/1995.

*Zgomotul din traficul rutier*

Se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate.

În zonă nu există arii naturale protejate.

### 4. Protecția împotriva radiațiilor - nu este cazul

### 5. Protecția solului și a subsolului

Suprafețele carosabile și pietonale din incintă sunt realizate din asfalt/pavele prefabricate din beton în cea mai mare parte, diminuând astfel riscul de poluare a solului și subsolului. Sursele potențiale de contaminare a solului sunt: traficul auto și eventuale disfuncționalități ale sistemului de canalizare.

Măsurile adoptate pentru asigurarea protecției solului și subsolului sunt: inspecții periodice de control ale rețelei interioare de canalizare pentru prevenirea avariilor; impermeabilizarea suprafețelor utilizate pentru depozitarea de materiale; întreținerea permanentă a zonelor plantate. Incinta este astfel organizată funcțional încât desfasurarea activității să se încadreze în spațiile proiectate în funcție de specific.

Măsurile de reducere a degradării solului.

Se are în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

### 6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - nu este cazul

### 7. Protecția așezărilor umane și altor obiective de interes public

- Amplasamentul investiției se găsește la distanță mare față de obiective de interes public, monumente istorice și de arhitectură, diverse așezăminte, zone de interes național. Prin investiția propusă se va avea în vedere modernizarea și ridicarea nivelului amenajărilor urbane din zonă.





## 8. Gospodărirea deșeurilor

Deseurile rezultate din activitatea specifică desfășurată în construcție nu vor constitui surse de poluare. În etapa de funcționare vor fi generate următoarele categorii de deșeuri :

deseuri menajere – se vor colecta în pubele, pe categorii și vor fi evacuate la rampa de deșeuri de către prestatori autorizați; deseuri hârtie, carton – se vor colecta, compacta și balota în vederea valorificării; ambalaje plastic, folie polietilenă; namol rezultat din operațiile de întreținere a rețelei de canalizare (întreținere/decolmatare) - se va evacua de prestatori autorizați (cu utilaje specifice).

- deseurile menajere organice se vor colecta în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă de beton ; vor fi preluate – pe baza de contract de evacuare a deșeurilor menajere - de utilaje speciale și transportate la groapa de gunoi a orașului .

Prin modul de gestionare a deșeurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantităților de deșeuri eliminate prin evacuare la rampa de deșeuri.

În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

### a. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea populației și vor fi predate la unități specializate în vederea valorificării acestora.

### b. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularii vor avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

## 9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- în activitatea ce se preconizează a se desfășura nu sunt utilizate substanțe toxice și periculoase

## III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivul propus se integrează în zona, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zona.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- \* terenuri proprietate privată;
- \* terenuri în coproprietate privată;

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:



\* Drumuri publice de interes local – strada Agronomului propusa pentru modernizare – o banda pe sens (2 x 3m) si trotuare pe ambele parti (1m).

\* Amplasamentul studiat se afla in zona grevata de largirea strazii Simion Mandrescu la 9m si in zona coridorului cu interdictie de construire de cca 40m, instituite prin PUG.

Operatiunile de dezmembrare pentru obiective de utilitate publica se vor realiza la momentul implementarii proiectelor de infrastructura prevazute prin PUG.

#### **IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al orasului Bistrita;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Avand in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural inca neexploatat, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratatari urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre si dinspre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

#### **Strategie de dezvoltare urbană**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

PUZ-ul nu este o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Acesta a început prin avizarea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism. Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent incluzând contextul funcțional (caracteristica mai largă a zonei fiind de mixitate funcțională) alcătuind situația existentă considerând totodată prevederile sau sugestiile planurilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații ca jucând rolul de pivot între existent pe de o parte și propunerea de față, pe de altă parte.

Prin regulamentul propus se urmărește funcționalizarea terenului prin trecerea lui din zona actuală de folosire -

Faneata in extravilan – in zona de productie si depozitare , astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca o consecință, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei. Zonei verzi i se va acorda o importanță deosebită, procentul de verde la sol de 20% minim va fi sustinut cu plantație de arbori. Totodată arborii ce vor fi extrași de pe terenurile amenajate vor fi replantați, sau după caz înlocuiți la paritate, pe zonele verzi nou constituite.





### Consecințe economice și sociale la nivelul UAT

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin realizarea locurilor noi de munca în cadrul spațiilor de producție, cât și prin amenajările peisagere de „curățire” a zonei acum neamenajată.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin instituirea trotuarelor pe zona ce deservește parcelele studiate).

### Categorii de costuri

Investitorul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor fi direcționate către:

- Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
- Realizarea unei dezvoltări urbane coerente, corespunzătoare cu obiectivele și cu necesitățile populației;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv: - realizarea de accese și semnalistica aferentă; - împrejmuiți dacă este cazul; - amenajarea de platforme pentru parcaje; - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse; - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare; - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesele de pe strada adiacenta, dacă este cazul și dacă autoritățile o impun; - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; - realizarea măsurilor de publicitate (panouri etc);
- Realizarea construcțiilor aferente dezvoltării;
- Măsuri de protecție a mediului.

Pe de altă parte autoritățile locale vor suporta costurile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică, dacă e cazul).

Documentațiile care vor fi întocmite în baza prezentului studiu, precum și condițiile prevăzute în acesta, respecta prevederile următoarelor acte normative, precum și modificările și completările ulterioare ale acestora:

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001.
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
  - Secțiunea I- Cai de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 ( actualizare Proiect lege / 2004).
  - Secțiunea II-Apa: Legea nr.171/1997.
  - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.



ratiu BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: [ratiu.baa@gmail.com](mailto:ratiu.baa@gmail.com)

- Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
- Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, in conformitate cu legislatia si normativele in vigoare, Studiul geotehnic aferent prezentei documentatii avand doar caracter informativ.

Se vor respecta cu strictete concluziile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism.

Prezenta documentatie reprezinta o propunere facuta in baza datelor la care s-a putut avea acces la momentul intocmirii acesteia.

In functie de posibilitatile si oportunitatile de finantare pentru executia lucrarilor, de restrictiile impuse de avizele necesare intocmirii proiectului si de cele rezultate din documentatiile conexe fazei PUZ, solutia propusa poate suferi modificari structurale si compositionale, in scopul de a raspunde cat mai bine conditiilor impuse si comenzii sociale. Pentru intocmirea documentatiilor conexe se va solicita avizul proiectantului PUZ. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si cu aprobarea de catre Consiliul local, in baza unei documentatii intocmita si avizata conform legii, cu acordul proiectantului initial.

Intocmit Arh Monica Ratiu

Coordonator urbanism arh Mariana MICHIU

