

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CĂIUȚI

HOTĂRÂRE

privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru „Construire și amenajare hală de producție,, în sat Popeni, comuna Căiuți, județul Bacău

Consiliul local al comunei CĂIUȚI, județul Bacău, întrunit în ședința de ordinară din data de 20 septembrie 2018,

Având în vedere :

- Solicitarea S.C. Byamir S.R.L. de avizare a documentației faza P.U.Z.- Proiect nr. 2/2018 elaborat de B.I.A. Colac Alexandru Sorin;
- Certificatul de Urbanism nr. 4/01.02.2018 emis în scopul autorizării executării lucrărilor de construire și amenajare hală producție;
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 8901/07.09.2018;
- expunerea de motive a primarului comunei Căiuți nr. 8940/10.09.2018;
- art.5, alin.1, art.25,alin.1, art.31¹, alin.2, art.32, alin.1, lit.c, alin.5, lit.a, art.47, alin.1, art.56, alin.1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- art.23, alin.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul favorabil al comisiei juridice nr.9303/20.09.2018;
- avizul favorabil al comisiei economice nr.9302 /20.09.2018;
- avizul favorabil al comisiei cultură nr.9301/20.09.2018;

În baza prevederilor art. 36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.c și în temeiul prevederilor art. 45, alin. 2, lit.e, ale art. 115, alin. 1, lit. b și ale art. 117, alin. 1, lit. a din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se avizează Planul Urbanistic Zonal pentru investiția „**Construire și amenajare hală de producție,,** în sat Popeni, comuna Căiuți, județul Bacău, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre, pentru o suprafață studiată de 4790 m.p., teren proprietate privată a S.C. Byamir S.R.L.

Art.2. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei de către S.C. Byamir S.R.L.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată S.C. Byamir S.R.L., Compartimentului urbanism , Instituției Prefectului Județul Bacău și va fi adusă la cunoștință publică, în condițiile legii.

Președinte de ședință,
Florea Constantin



Contrasemnează,
Secretarul comunei Căiuți,
Căpășină Ramona

Hotărârea nr. 50/20.09.2018

Prezenta hotărâre a fost aprobată cu 13 voturi pentru. La ședință au participat 13 consilieri din cei 15 care alcătuiesc Consiliul local Căiuți.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN**

**Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129**

**P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE**

**BENEFICIAR – S.C. BIAMYR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

PROIECT

Nr. 2/2018

**DOCUMENTAȚIE
Faza P.U.Z.**



- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE**
- Beneficiar: **S.C. BIAMYR S.R.L.**
- Amplasament: **LOCALITATEA POPENI, COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE
- 2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.5. CIRCULATIA
- 2.6. OCUPAREA TERENULUI
- 2.7. ECHIPARE EDILITARA
- 2.8. PROBLEME DE MEDIU
- 2.9. OPTIUNEA POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII STUDII FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA TERITORIALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

4. CONCLUZII SI MASURI

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE**
- Beneficiar: **S.C. BIAMYR S.R.L.**
- Amplasament: **LOC. POPENI, COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

1.2. Obiectul lucrarii

Documentatia Planului Urbanistic Zonal a fost elaborata la comanda beneficiarului S.C. BIAMYR S.R.L..

Tema program a fost stabilita verbal in urma discutiilor purtate cu reprezentantii beneficiarului si anume: intocmirea studiului in faza Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru "CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE".

Terenul cu suprafata de 4790 mp studiat este proprietatea investitorului si este situat in intravilanul Localitatii Popeni, in «zona pentru locuinte si functiuni complementare» conform Planului Urbanistic General al Comunei Caiuti.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va studia si se va propune schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industrială – productie, depozitare».

Conform studiului topografic, in zona apropiata amplasamentului studiat nu sunt locuinte, cea mai apropiata fiind situata la distanta de 142 m de limita terenului, fiind proprietatea actionarului si administratorului firmei beneficiare acestui PUZ.

Spre est, terenul studiat se invecineaza cu drumul de acces – drum local de exploatare.

Spre sud, terenul se invecineaza cu teren arabil in intravilan, neconstruit, proprietate privata Ditu Cornelia.

Spre vest, terenul investitorului se invecineaza doua proprietati private, terenuri arabile in intravilan, proprietate Bulilete Marius (administrator SC BIAMYR) si proprietate Antoniu Ion.

Spre nord terenul se invecineaza cu teren arabil in intravilan, neconstruit, proprietate privata Durlan Silvestru.

Conform datelor din tema de proiectare elaborata de beneficiar, pe amplasamentul studiat se va construi o hala cu regimul de inaltime parter, necesara desfasurarii activitatii de productie.

Activitatea ce se va desfasura in hala va fi de despicare si paletizare a lemnului de foc (ambalare pe paleti).

Investitorul va achizitiona si va instala in hala un utilaj pentru despicarea lemnului de foc si un utilaj pentru ambalarea pe paleti a lemnului de foc.

Cladirea va avea o structura de rezistenta metalica pe fundatii independente din beton armat si va avea inchiderile exterioare si interioare din panouri termoizolante tip sandwich.

Din punct de vedere al destinatiei si dispunerii incaperilor, conform datelor din tema de proiectare elaborata de beneficiar, cladirea va avea regimul de inaltime parter cu supanta, la care dispunerea compartimentelor functionale s-a facut dupa cum urmeaza:

PARTER:

- hala productie - S=233,42 mp
- atelier - S=20,66 mp
- centrala termica - S=7,63 mp
- vestiar - S=20,66 mp
- grup sanitar - S=9,74 mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA PARTER = 292,11 mp

SUPANTA:

- birou tehnic - S=20,66 mp
- hol - S=8,21 mp
- arhiva - S=5,68 mp
- grup sanitar - S=5,69 mp
- contabilitate - S=20,66 mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA SUPANTA = 60,90 mp

Solutiile tehnice adoptate si **modul de asigurare a utilitatilor** sunt urmatoarele :

Alimentarea cu apa rece se va realiza prin bransare la reseaua de alimentare in sistem centralizat existenta ; traseul bransamentului va trece

prin proprietatea vecina dinspre vest (proprietar Bulilete Marius, actionar in societatea comerciala investitoare in acest proiect).

Colectarea si evacuarea apelor uzate produse la obiectiv (grupuri sanitare) se va realiza la un bazin etans vidanjabil propus.

Colectarea si evacuarea apelor de pe platformele betonate propuse se va realiza la acelasi bazin etans vidanjabil propus, trecand printr-un separator de hidrocarburi.

Asigurarea cu energie electrica se va realiza din instalatiile electroenergetice existente pe amplasament (bransament trifazat existent).

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea birourilor, vestiarului si grupurilor sanitare in sezonul rece al anului se va realiza printr-o centrala termica pe combustibil solid (lemn) ce va asigura si necesarul de apă caldă menajeră.

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea halei in sezonul rece al anului se va realiza prin aeroterme alimentate cu energie electrica.

Se vor realiza urmatoarele amenajari exterioare: alei de acces pietonale, alei de acces auto si parcar, platforme din beton pentru stocare materie prima si produs finit, plantari de arbusti ornamentali si inierbarea terenurilor ramase libere.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute, studiul a fost intocmit pe o suprafata totala de 4790 mp, pentru informare si analiza privind situatia existenta a vecinatatilor permise, relatii intre vecinatati, precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final – de construire, cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante existente in zona.

Scopul intocmirii prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, conform solicitarii beneficiarului, este:

- schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industriala – productie, depozitare».

Documentatia P.U.Z. va analiza si va propune rezolvarea relatiilor in teritoriu intre elementele situatiei existente si cele propuse, in scopul rezolvarii problemelor functionale, tehnice si estetice ce vor da posibilitatea realizarii propunerilor de construire, pe baza analizei situatiei existente, a concluzionarii asupra disfunctionalitatilor si stabilirii prioritatilor necesare.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Comunei Caiuti
- Tema program stabilita cu initiatorii P.U.Z.
- Respectarea legislatiei in vigoare:
 - Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
 - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
 - Codul civil al Romaniei
 - Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
 - Ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.”, indicativ GM-010-2000
 - Legea nr. 350/2001 privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului
 - Legea nr. 50/1991 republicata si modificata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
 - H.G. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evolutia zonei

Zona terenului studiat, proprietate a initiatorilor P.U.Z., are functiunea «zona de locuit si functiuni complementare», este situat in intravilanul Localitatii Popeni, si are categoria de folosinta arabil, conform documentatiei cadastrale. Accesul la terenul studiat se face prin drum local balastat/pamant.

In prezent suprafata de teren studiata este libera de constructii si are in vecinatate retea de alimentare cu energie electrica. Utilitatile lipsa necesare desfasurarii activitatii ce se va desfasura pe amplasamentul studiat vor fi asigurate prin grija si pe cheltuiala investitorului.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită poziției amplasamentului în vecinătatea apropiată a altor zone industriale și de depozitare (zona industrială a localității - situată la o distanță de 33 metri de limita terenului studiat) există un mare potențial de dezvoltare ca zona de producție și depozitare, avantajat fiind și de accesul facil la DN 11A Onesti-Adjud prin drumul local învecinat, dar și de absența locuințelor în vecinătatea amplasamentului.

Destinația existentă a terenului proprietate particulară studiat este teren arabil ce permite transformarea în zona industrială – producție și depozitare datorită vecinătăților existente ce sunt deja destinate tot unor investiții similare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei studiate, teren proprietate particulară a beneficiarului, este situată în intravilanul Localității Popeni, în Comuna Caiuti.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima și fenomenele naturale specifice

Amplasamentul cercetat se află pe terasa inferioară a râului Tazlăul Sărat.

Zona se înscrie într-un climat continental moderat, cu circulația continuă a aerului între cele două depresiuni. În medie cad $(600\div 700)mm$ precipitații anuale iar temperatura medie anuală se înscrie în jurul valorii de $8^{\circ}C$.

Comuna Caiuti reprezintă cumpăna dintre două bazine hidrografice importante și anume: bazinul Tazlăului și bazinul Troțușului.

Hidrologic, perimetrului studiat aparține râului Tazlăul Sărat pe terasa inferioară a căruia se află amplasamentul viitoarelor construcții. Terenul nu prezintă pericol de inundații sau viituri de apă. Nivelul freatic a fost interceptat pe amplasament la adâncimi cuprinse între $3.90m$ și $4.30m$, acesta variind funcție de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Geologia și seismicitatea

Din punct de vedere geologic Comuna Caiuti face parte din zona flișului carpatic, fiind situat la limita nordică a depresiunii post tectonice a Comăneștiului, în apropiere de falia majoră de șariaj ce desparte unitatea marginală de zona de molasă miocenă.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat pe terasa inferioară dreapta a râului Tazlăul Sărat, în sectorul în care traseul acestuia părăsește munții și se îndreaptă către est spre zona subcarpatică, care geologic aparține zonei de molasă miocenă. Sedimentele depuse au vârstă acvitaniană și helvețiană iar constituția lor litologică este foarte variată, predominând roci cu caracter pelitic și arenitic (argile, nisipuri, marne și gresii). Succesiunea litologică se încheie cu depozite de vârstă cuaternară dispuse în discordanță de sedimentare, alcătuite dintr-un strat superior de aluviuni fine coezive de tipul argilelor prăfoase și argile nisipoase, sub care se află aluviuni grosiere necoezive care constituie stratul magazin al pânzei freatice.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizamente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi cuprinse între 3.90m și 4.30m, acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074/2014 s-a stabilit că amplasamentul viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 2: risc geotehnic moderat.

Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform GT 019-98 amplasamentul studiat prezintă coeficient de probabilitate cu valoarea $K_m = 0.117$ - potențial de producere a alunecărilor mediu.

Fundarea viitoarelor construcții se va face în stratul de argilă nisipoasă cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietriș, iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00m$, conform STAS 6054-1977;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_i + (10 \div 20)cm$;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă a terenului de fundare, calculată conform STAS 3300/2-85, anexa B, și a NP112-2014, anexa D, pe baza indicilor geotehnici, în stratul de argilă nisipoasă cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietriș, corelată cu capacitatea portantă obținută în urma realizării penetrării dinamice in situ pentru adâncimea de 1.20m este $p_{conv} = 200$ kPa. Valoarea menționată se va corecta cu coeficienții CB și CD în funcție de lățimea tălpii fundației și de adâncimea de fundare proiectate în conformitate cu prevederile punctului B2 din anexa B, STAS 3300/2/85 sau conform punctelor D.2.1. și D.2.2. din NP112-2014, anexa D.

Cladirea se încadrează în categoria „D” de importanță, clasa IV de importanță și are gradul II de rezistență la foc.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată dispune de acces direct la drumul local învecinat și prin acesta la DN 11A Onesti-Adjud.

Profilul drumului existent este de o bandă pe sens, cu o lățime a carosabilului de 6 metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat în cadrul Plan Urbanistic Zonal este arabil 4790 mp – liber de construcții.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu energie electrică aeriană.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

- În prezent terenul cu funcțiune agricolă – arabil nu produce un impact asupra mediului înconjurător.
- Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.9. OPTIUNEA POPULAȚIEI

Opțiunea pozitivă a populației se confirmă, prin acordurile în formă autentică ale vecinilor din imediată vecinătate.

Punctul de vedere al elaboratorului

Proiectantul de specialitate este de acord cu solicitarea beneficiarului de schimbare a zonificării terenului studiat din «zona de locuit și funcțiuni complementare» în «zona industrială – producție, depozitare» precum și cu continuarea studiului pentru reglementarea de ordin urbanistic la nivel de PUZ pe suprafața de teren studiată, pentru gruparea funcțiilor și asigurarea unor condiții cât mai bune din punct de vedere urbanistic.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate și un procent de ocupare a terenului conform RLU;
- Reglementarea destinației terenului prin avizarea favorabilă a prezentului studiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studiu topografic al zonei sc. 1:500;
- studiu geotehnic.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Caiuti poziționează terenul studiat în intravilan, în zona de locuit și funcțiuni complementare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4 din 01.02.2018, funcțiunea dominantă a zonei este locuire și funcțiuni complementare, cu un regim maxim de înălțime P+2, POT cuprins între 20% și 40%, și CUT între 0,2 și 0,7.

Amplasarea obiectivelor industriale se va face numai dacă acestea nu vor genera riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor din zonă, și numai în clădiri separate amplasate la distanță de 15 metri între limita incintei și fațadele cu ferestre ale locuințelor.

Se vor prevedea spații verzi de aliniament cu rol de protecție pe minim 20% din suprafața incintelor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Schimbarea destinației terenului existent, prin realizarea obiectivului propus, nu va influența cadrul natural existent, condițiile de climă și morfologia terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Poate fi luată în calcul o modernizare a circulației existente prin asfaltarea părții carosabile a drumului de acces.

Va fi amenajată o parcare auto cu patru locuri în interiorul terenului beneficiarului, și vor fi prevăzute platforme betonate pentru asigurarea accesului la diversele zone ale incintei.

3.5. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI

Suprafața totală de teren studiată în Planul Urbanistic Zonal este de 4790,00 mp.

Noua funcțiune a zonei studiate în cadrul PUZ-ului va rezolva următoarele obiective principale:

- Reconsiderarea destinației funcționale a terenului și constituirea cadrului arhitectural – urbanistic adecvat pentru construirea unei hale de producție lemn de foc;
- Asigurarea circulației carosabile și pietonale la nivelul cerințelor în zonă și asigurarea legăturilor corespunzătoare cu drumurile existente importante;
- Asigurarea spațiilor pentru construcții tehnico-edilitare;

- Asigurarea de spații verzi.

În aceste condiții, obiectivul prezentului studiu îl constituie detalierea profilului funcțional propus de zona de producție și depozitare, în condițiile legale de dezvoltare, în condiții de vecinătate în teritoriu cu funcțiunea inițială.

Suportul cadastral care a stat la baza elaborării lucrării este asigurat de documentația topografică anexată la documentație.

Propunerile privind zonificarea funcțională a terenurilor în zona studiată este prezentat în tabelul următor:

LOT REGLEMENTAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
	LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4790,00	100	0,00
UNITATI INDUSTRIALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0,00	0	4790,00	100
TOTAL	4790,00	100	4790,00	100

OCUPAREA TERENURILOR (4790,00 mp)

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
	CONSTRUCTII	0,00	0	300,00
ALEI, PLATFORME, PARCARI	0,00	0	1636,00	34,15
SPATII VERZI	0,00	0	960,00	20,00
TEREN ARABIL	4790,00	100	1894,00	39,59
TOTAL	4790,00	100	4790,00	100

Principalii indici urbanistici ai Planului Urbanistic Zonal propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) VA FI DE
MAXIM 60.00%.**

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) VA FI DE
MAXIM 0,6.**

Regimul de inaltime va fi de maxim P+1.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 10,00 metri.

**Aliniamentul propus este limita proprietatii spre drumul de
acces.**

Retragerea de la aliniament va fi de 31,00 metri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar construcția propusă prin prezentul studiu se va racorda la rețeaua existentă pe proprietatea privată a administratorului SC BIAMYR, Marius Bulilete, (proprietate învecinată pe latura de nord cu terenul studiat), respectând condițiile avizelor necesare conform legilor în vigoare.

Canalizarea

În zonă nu există rețea de canalizare în sistem centralizat.

Colectarea și evacuarea apelor uzate produse la obiectiv (grupuri sanitare) se va realiza la un bazin etans vidanjabil propus.

Colectarea și evacuarea apelor de pe platformele betonate propuse se va realiza printr-un separator de hidrocarburi ce va deversa în emisarul învecinat.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Racordarea obiectivului se va face prin bransare la rețeaua din vecinătate.

Alimentarea cu căldură

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea birourilor, vestiarului si grupurilor sanitare in sezonul rece al anului se va realiza printr-o centrala termica pe combustibil solid (lemn) ce va asigura si necesarul de apă caldă menajeră.

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea halei in sezonul rece al anului se va realiza prin aeroterme alimentate cu energie electrica.

Gospodărie comunală

Gunoii rezultat de tip menajer va fi depozitat în pubele si sortat pe categorii. Evacuarea deșeurilor se va face centralizat prin contract cu firme de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivele nu vor afecta calitatea apelor de suprafata.

Functiunea obiectivelor nu reprezinta surse de poluanti pentru aer, ape si sol, astfel ca nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

Constructia obiectivelor nu va genera un impact semnificativ asupra atmosferei. Vor fi emise in atmosfera mici cantitati de pulberi sedimentabile de la materialele de constructie, doar in momentul construirii.

Colectarea deseurilor menajere se va face selectiv in containere tip Europubele ce vor fi preluate in baza unui contract de catre o societate specializata de colectare a deseurilor, pentru a fi transportate la o platforma de gunoi.

Conform datelor preluate din memoriul general al Planului Urbanistic General al Comunei Caiuti, amplasamentul studiat nu este situat in zona inundabila sau cu alunecari de teren;

In vecinatatea amplasamentului studiat nu exista sonde sau unitati economice care sa produca poluare de orice fel a mediului inconjurator, zona cu care se invecineaza amplasamentul fiind „zona de locuit si functiuni complementare” si „zona industriala productie si depozitare” conform PUG;

In zona nu exista proiecte in derulare care ar putea fi influentate de obiectivul propus pentru construire.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

- Terenuri proprietate publică: Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de cai de comunicare.
- Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice: Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată se incadreaza in tendintele de dezvoltare ale zonei si justifica pe deplin schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industrială – productie si depozitare».

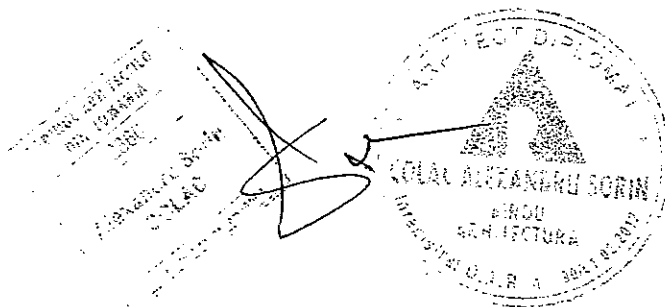
Profilul obiectivului propus va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea zonificarii functionale, care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament general de urbanism.

**INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN**

**VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a inițiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse, explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor:

- Amplasarea construcției cu funcțiunea de hala productie;
- Autorizarea lucrurilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

- Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

- HG 525/1996 Regulamentul General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Comunei Caiuti.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Conform prevederilor Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Cladirile vor fi construite cu materiale durabile si vor respecta intocmai prevederile proiectelor tehnice, tinand cont de studiile geotehnice la stabilirea conditiilor de fundare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor amplasa la o distanta de 31 metri de aliniamentul reprezentat de limita de proprietate spre drumul de acces.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- retragerile de la limitele laterale de proprietate vor fi de cel putin 2 metri spre limita din sud a proprietatii si de cel putin 4 metri fata de limita din nord a proprietatii;
- retragerea fata de limita posterioara a proprietatii va fi de cel putin 4 metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unui drum de servitute;
- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;
- vor fi prevazute parcuri, pentru vizitatorii ocazionali.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- eventualele extinderi ale rețelilor edilitare necesare vor fi executate prin grija și cheltuiala investitorului.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform PUZ, terenul beneficiarului nu va fi supus lotizarii și are o formă neregulată (trapezoidală), cu deschiderea la drumul de acces de 25,28 metri (în zona de acces).

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de înălțime va fi de maxim P+1.

Înălțimea clădirilor la cornise nu va depăși 10 metri, iar înălțimea maximă admisă nu va depăși 12 metri.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 0,6%

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE -

- terenul rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- împrejmuirea spre stradă va fi transparentă sau translucidă, va avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,5 metri, din care soclu opac de maxim 0,5 metri;
- împrejmuirile laterale și posterioare ale terenului vor fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE FUNCTIONALE

Zonele funcționale stabilite conform Regulamentului local de urbanism sunt evidențiate în planșa de „Reglementări urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal, după cum urmează:

„Zona pentru unități industriale - producție și depozitare” - cuprinde terenul studiat proprietate privată a beneficiarului.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

- Se vor promova și incuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ - ului;
- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- Amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și de protecție;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ID – Subzona unități de producție și depozitare

Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente depozitelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări

- locuințe de serviciu;
- construcții pentru comerț, servicii.

Utilizări interzise

- depozite cu caracter poluant, inflamabil sau toxic;
- spații de producție cu caracter poluant;
- locuințe permanente;
- ferme, abatoare.

INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN

VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN

