

 <p>S.C. ADIM 2012 S.R.L. Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266 www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura</p>	 <p>SR EN ISO 9001:2008 CERT. NR. 1002/2/21</p>  <p>SR EN ISO 14001:2008 CERT. NR. 1002/1/12</p>	<p>Project: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TEVI</p> <p>SATUL BAIA, DN.2E, KM.2 Jud. Suceava</p> <p>Beneficiar: S.C. TEHNOWORLD S.R.L.</p>
---	---	--

PROIECT NR. 620/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TEVI

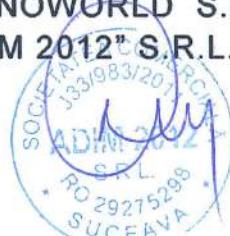
SATUL BAIA, COMUNA BAIA, DN.2E, KM 2, Jud. Suceava

BENEFICIAR:

S.C. TEHNOWORLD S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:

S.C. ADIM 2012 S.R.L.

SEF DE PROIECT:

ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR URBANISM :

URB. EUSEBIE LATIS

PROIECTAT:

ARH. IONUT STRAJER

DIRECTOR:

EC. VERONICA CIORNEI



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Lista semnaturilor
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu General P.U.Z. si Regulament Local de Urbanism
- Copie Certificat de Urbanism si AVIZE
- Studiu Topografic vizat OCPI
- Studiu Geotehnic

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.01 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.03. - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U.04. - PRORPIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Intocmit,
Arh. Ionut Strajer



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TEVI
SAT BAIA, COM. BAIA, DN 2E, KM 2, Jud. Suceava

Initiator(beneficiar):

S.C. TEHNOWORLD S.R.L.

SAT BAIA, COM. BAIA, DN 2E, KM 2, Jud. Suceava

Elaborator:

S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: **2020**

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Tema de proiectare aferenta acestei lucrari are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcela cadastrală nr. 37202 pe care se dorește realizarea unei hale industriale unde se vor produce tevi din polietilena. Totodată pe lângă aceasta hala se vor propune și alte amenajări aferente construcției amintite anterior (cai de circulație, platforme de depozitare/stivuire tevi, cabina poarta, vestiar, etc.).

Parcela studiată (Nr. cad. 37202) are o suprafață de 24841 mp și se află amplasată în Com. Baia, Jud. Suceava.

Conform Certificatului de Urbanism, Nr.21 din 11.03.2020, emis de Primaria Comunei Baia, precum și a extrasului de carte funciară, terenul supus studiului se află în extravilanul localității iar categoria de folosință a acestuia este de teren arabil. În Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Com. Baia, zona în care se află parcela studiată, figurează ca zona fără reglementări urbanistice.

Astfel prin prezenta documentație, P.U.Z., se urmărește atingerea următoarelor obiective:

- *Introducerea terenului în extravilan*
- *Stabilirea unor reglementări urbanistice care vor defini în viitor modul de construire și amenajare a zonei.*

Investitorul, S.C. TEHNOWORLD S.R.L., dorește ca după aprobatia prezentului P.U.Z. să construiască pe terenul în cauză, o hala metalică unde se vor produce tevi din polietilena. Aceasta este defapt și profilul de activitate economică a titularului investiției.

Vîitoarea construcție va avea o suprafață construită de aproximativ 2000 mp și ca regim de înălțime se va desfasura pe un singur nivel (parter).

Pe lângă această construcție, beneficiarul dorește să amenajeze și spațiile exterioare care sunt necesare unei asemenea funcții: cai de circulație (auto și pietonale), platforme exterioare betonate cu rol de depozitare/stivuire a tevilor, construirea unei mici construcții care va fi cabina poarta de acces (provizorie), realizarea unor locuri de parcare, amenajarea

unei zone in care sa fie amplasate pubele de colectare selectiva a deseurilor si realizarea unui post de transformare.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- Organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (hala productie tevi, amenajari exterioare);
- Documentatia P.U.Z. va prelua conditiile din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare a unui imobil și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare a construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiata;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Baia dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobaarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Plan Urbanistic General al comunei Baia;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitaților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism este situata in extravilanul comunei Baia si conform P.U.G. zona este fara reglementari urbanistice. Aceasta zona se afla in partea de nord-vest U.A.T. Baia iar accesul pe amplasament se face din drumul judetean DJ209H, prin intermediul Str. Catunului (drum comunala).

Conform certificatului de urbanism (Nr. 21 din 11.03.2020) si a Extrasului de Carte Funciara (C.F. Nr. 37202 Baia din 27.02.2020) categoria de folosinta a terenului este teren arabil.

De-a lungul timpului pe acest teren nu s-au desfasurat activitati deosebite ca importanta, ci doar s-a practicat agricultura (cultivarea terenului cu cereale).

In momentul de fata terenul suspus studiului se afla in posesia S.C. TEHNOWORLD S.R.L, iar investitorul isi doreste sa introduca terenul in intravilan ca mai apoi sa poata construi o hala de productie tevi pe acest amplasament.

2.2. Incadrarea in localitate

Asa cum se mentiona anterior la pct. 2.1, terenul in cauza se afla amplasat in cadrul U.A.T. Baia, in zona de nord-vest a comunei. In apropiere se afla drumul national DN2E (la o distanta de aproximativ 1,0km) si drumul judetean DJ209H insa accesul pe proprietate se face din Strada Catunului (drum comunala) care debuseaza in drumul judetean DJ209H.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat astfel:

- Nord- platforma betonata (Proprietate S.C. TEHNOWORLD S.R.L.);
- Est – teren agricol (proprietate privata);

- Sud – str.Catunului (Domeniu Public);
- Vest – Cale de acces betonata (Proprietate S.C. TEHNOWORLD S.R.L.).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural al zonei nu prezinta niste particularitati deosebite din punct de vedere al peisajului sau al reliefului. Aspectul general al zonei este unul caracteristic Podisului Moldovei, subdiviziunea Podisul Sucevei, definit printr-un relief cu altitudini de aproximativ 400m. Terenul studiat prezinta o panta relativ mica ce se desfasoara pe directia nord-sud, partea din nord fiind in amonte. Diferenta de cota de nivel intre limita nordica si cea sudica a terenului este de aproximativ 11,00m.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasamentul studiat se face din str. Catunului (profil stradal cu latimea de **7,00m**, circulatie cu dublu sens). La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacitatii de transport, str. Catunului, este un drum comunal, fara restrictii de circulatie si pe care nu exista posibilitatea de aparea greutati in fluenta circulatiei.

Pe terenul studiat sunt prevazute circulatii auto si pietoane care se vor racorda la strada Catunului. In interiorul parcelei se vor admite autovehicole cu greutatea maxima 20 tone, fara restrictii de circulatie.

2.5. Ocuparea Terenurilor

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciară fiind teren arabil.

2.6. Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului exista urmatoarele retele si echipari edilitare care se vor extinde pentru a se putea racorda noile constructii:

- Retea de alimentare cu apa alimentata dintr-un put forat (adancime 150m), autorizat de S.G.A. Suceava cu autorizatie Nr.5 din 29.01.2020
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retele de telefonie si internet
- Platforma betonata pe care sunt amplasate pubele de colectare selectiva a deseurilor

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea realizarii unui imobil cu destinatia hala de productie tevi si introducerea terenului in intravilan. In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanele, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu dezvoltarea zonei.

Totodata prin acest proiect se urmaresti si o salubrizare a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- 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.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Deoarece in PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Baia zona studiata nu era incadrata in intravilanul localitatii, pentru terenul in cauza nu exista prevederi urbanistice stipulate prin PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosinta a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone rezidentiale si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona de interes major la nivelul localitatii, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru preventirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata pe terenul studiat accesul se poate face direct din str. Catunului, atat la nivel auto cat si la nivel pietonal. Starea drumului este una buna, drumul fiind betonat. Pe amplasament se vor amenaja aproximativ 9 de locuri de parcare, dedicate activitatilor industrial si de depozitare.

Totodata in interiorul parcelei studiate se vor amenaja si alei pietonale cu latimea de min. 1,00m.

Circulatiile auto propuse (**profil stradal de min. 6.50m**) vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor.

Pentru o mai buna intelegera a configuratiei circulatiilor se poate consulta plana de **Reglementari Urbanistice-Zonificare**, anexata la prezenta documentatie.

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unei zone de productie care va avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)* :

- Retragerea minima fata de latura nordica (retragere fata de aliniament): **Min. 8,00 m**
- Retragerea minima fata de limita laterală de est: **Min. 8,00 m**
- Retragerea minima fata de limita laterală de vest: **Min. 10,00 m**
- Retragerea minima fata de limita posterioara: **Min. 8,00 m**

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=24841 m²				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPLUS	
	Suprafata totala(m²)	Procent din total	Suprafata totala(m²)	Procent din total
Teren viran/arabil/neamenajat	24,841.00	100.00	12,629.84	50.84
Circulatii carosabile	-	-	3,540.00	14.25
Circulatii pietonale	-	-	287.64	1.16
Constructii propuse - productie si depozitare	-	-	1,987.50	8.00
Constructii si amenajari anexe*	-	-	103.25	0.42
Platforme betonate			6,242.77	25.13
Spatii verzi amenajate	0	-	50.00	0.20
TOTAL	24,841.00	100.00	24,841.00	100.00

Constructii si amenajari anexe: Cabina poarta, post TRAFO, platforma deseuri*

INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROPLUS	
P.O.T.MAX=NESPECIFICAT	C.U.T.MAX = NESPECIFICAT	P.O.T.MAX=40%	C.U.T.MAX =0,8
REGIM MAXIM DE INALTIME: NESPECIFICAT		REGIM MAXIM DE INALTIME: P+1 / Hmax = 8,00m	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de urmatoarele utilitati: alimentare cu apa (put forat de mare adancime), alimentare cu energie electrica si retele de telefonie si internet. Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

Retele apa

Zona studiata dispune de alimentare cu apa prin intermediul unui put forat de mare adancime (adancime 150m) si care este autorizat de S.G.A. Suceava (Autorizatie Nr.5 din 29.01.2020).

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reteaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reteaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona

corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

Retele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata nu exista retea de canalizare menajera publica. Astfel pentru a asigura canalizarea menajera, pe ampolasament se va realiza un bazin vidanjabil, dimensionat corespunzator pentru a putea prelua debitele de apa menajera de la noul imobil. Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in bazin, la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

Retele electrice exterioare

Deoarece terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, la fel ca si vecinatatile, in zona nu exista retea publica de alimentare cu energie electrica. Din acest motiv, investitorul - S.C. TEHNOWORLD S.R.L., a fost nevoit ca pentru fabrica existenta sa faca un bransament de la energie electrica tocmai de la statia de transformare de 110 kw din Falticeni. Aceast bransament s-a facut prin intermediul unui cablu subteran, pe o distanta de 3,00 km. Costurile acestei investitii a fost suportat exclusiv de catre beneficiar.

Viiroarele constructii propuse in cadrul prezentei documentatii se vor racorda la reteaua electrica amintita mai sus, prin extinderea acesteia.

Solutia de bransare si extindere a retelei va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.

In zona este propus si un sistem de iluminat exterior care va fi deasemenea alimentat de la reteaua existenta.

Retele de gaz natural

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Retele de telecomunicatii

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

3.7. Protectia Mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/viran in zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluananti evacuati in mediul sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natură perturbării vieții sociale, construirea spațiilor urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Din punct de vedere economic, investitia propusa va fi una oportuna atat pentru investitor cat si pentru autoritatea locala (taxe, impozite, dezvoltare urbana) si nu in ultimul rand pentru societate (atat prin crearea unor locuri de munca cat si prin crearea unor conditii propice dezvoltarii unor afaceri).

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta.

La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

Intocmit,

Arh. Ionut Strajer



Sef de proiect,

Arh. Ionut Strajer



Coordonator Urbanism,

Urb. Eusebie Latis



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

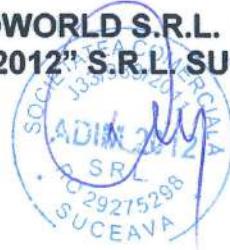
**PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TEVI**

Sat Baia, Comuna Baia, DN2E, KM2, Jud. Suceava



**BENEFICIAR:
PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. TEHNOWORLD S.R.L.
S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA**



CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală ce sta la baza elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati și subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcții complementare

L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcții complementare

IS – Zonă pentru instituții și servicii

ID - Zona unitati de productie si depozitare

C - Cai de comunicatie

SP – Spații plantate, agrement și sport

DS - Destinatii speciale

GC - Gospodarire comunala

TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

I.DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajariilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor ceteanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Comunei Baia .

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, 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.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai importante reglementari sunt :

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare

- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor ,modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- PUG-ul Comunei Baia cu RLU aferent aprobat prin H.C.L.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului **“CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TEVI”**.

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- introducerea terenului in intravilanul localitatii
- organizarea accesului pe parcela
- schimbarea zonificarii functionale
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri natural si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Zona studiata si reglementata se afla situata in extravilanul Com. Baia cu categoria de folosinta teren arabil-zona fara reglementari urbanistice. Suprafata zonei studiate este de 24.841mp mp si se afla in proprietatea S.C. TEHNOWORLD S.R.L..

PUZ si RLU aferent sunt corelate cu P.U.G. si R.L.U. ale Com. Baia.

Documentatia a fost intocmita conform prevederilor din PUG aprobat care impune intocmirea unui PUZ pentru a putea introducere terenul studiat din extravila in intravilan ca mai apoi sa se poata construi in zona.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

1. Prezentul P.U.Z. face obiectul terenurilor aflate in extravilan.

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

1. Nu este cazul.

2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

2.1.4 Resursele subsolului

1. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice

In zona nu exista platforme meteorologice.

2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

2.1.7 Zonele construite protejate

1. Pe terenul zonei studiate nu exista clădiri sau construcții cu valoare de patrimoniu sau incadrante ca monumente de arhitectură.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele

metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2. Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni de industrie și depozitare se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament, se stabileste:

Zona unitati productie si depozitare

- **P.O.T. maxim = 40%**
- **C.U.T. maxim =0,8**
- **Regim maxim de inaltime: P+1**

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executării altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
3. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
4. Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriu de prezentare al P.U.Z. si sunt marcate in Plansa Nr. U.02- REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

1. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
 - retragerea minima fata de Str. Catunului va fi min. 8,00m
 - retragerea minima fata de DRUMUL PRIVAT (proprietate a S.C. TEHNOWORLD S.R.L.) dinspre latura estica va fi de min. 10.00m

2. In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - paraje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
 - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/constructii de acest gen.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul 3.5. din Memoriu de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Aliniamente**. Deasemenea se va consulta plansa Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - **Zonificare Functionala**.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese Carosabile

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliți prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanență.
5. Accesele inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile publice vor avea latimea de minim 4,00m.
6. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 3,50m latime.

Utilizari permise:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluența a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilități a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehniți stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacitații ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacitații lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea

unor noi utilizatori, în limita capacitatei rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

2.6.1. Parcelarea

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
2. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
3. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă respectă cumulativ urmatoarele condiții:
 - front la strada de minimum 8m pentru clădiri insiruite și de minimum 12m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - suprafața minima a parcelei de 150mp pentru clădiri insiruite și de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei.
4. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
5. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
6. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile

rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
2. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult 2 niveluri clădirile imediat învecinate;
4. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
5. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiata este stabilită la max.8,00m;

2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Dispozitii Generale

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secții specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de constructii din materiale nedurabile;
3. Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.
4. Este permisa folosirea finisajelor exterioare specifice construcțiilor industriale (exemplu: panouri sandwich, panouri din policarbonat, panouri aluminiu, etc.)
5. Sunt permise placaje ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparentă, lemn, klinker, etc)
6. Sunt permise fataadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

Acoperișuri

1. La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
2. Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 5-30° sau învelitori tip terasă;
3. Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate construcțiile , fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului
4. Materialele pentru învelitoare pot fi din tabla tip țiglă; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, negru, cărămiziu, gri, gri închis;
5. Construcțiile destinate serviciilor, vor putea avea învelitori tip terasă; Deasemenea se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
6. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
7. Este permisa montarea panourilor solare pe acoperisurile ori terasele construcțiilor
8. Este permisa utilizarea acoperisurilor verzi, cu vegetatie, pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire sau în cadrul unei parcele invecinate (proprietate a aceluiași beneficiar), conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
3. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
4. Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
5. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
6. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, pantă de acces va începe după limita proprietății.
7. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
8. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încat să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
9. Nu sunt permise parcajele în aer liber în regim izolat. Se vor respecta condițiile prevazute în planșa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

2.7.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisari doar în masura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității
4. Se vor respecta suprafețele prevazute în Bilanțul Teritorial precum și condițiile prevazute în planșa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.
6. Spațiile dintre construcțiile cu destinație de locuințe colective vor fi deasemenea amenajate ca spații verzi și vor fi deasemenea prevăzute plantări de vegetație medie și înaltă.
7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile și pietonale, însă cu condiția să nu aibă o înălțime mai mare de 1,8m.
8. Se recomandă realizarea unui sistem de irigații a spațiilor verzi, pentru o întreținere facilă și optimă a acestora.

2.7.2. Imprejmuiiri

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul Com. Baia și face parte din teritoriul administrativ al municipiului comunei, proprietar S.C. TEHNOWORLD S.R.L. La nivelul terenului studiat în suprafață de 24.841 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională

- **I.D. - ZONA UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalități

Functiunea dominantă a zonei funktionale: zona unitati industriale si de depozitare

4.2. Utilizari premise :

Se permite amplasarea următoarelor:

- construcții cu caracter industrial (productie ori depozitare) cu regim mic de înălțime
- Construcții pentru institutii și servicii cu regim mic de înălțime (max. P+1) (comerț, servicii, alimentație publică, etc.)
- circulații carosabile și pietonale precum și construcții aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)

- paraje descoperite
- plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
- imprejmuiri
- alte functiuni compatibile

4.3. Utilizari premise cu conditionari:

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

4.4. Utilizari interzise :

Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.

4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat nu există unități teritoriale de referință definite în cadrul PUG-ului existent al Com. Baia. La elaborarea noului PUG se va tine cont de prezentul Plan Urbanistic Zonal și se va crea un UTR dedicat acestei zone.

INTOCMIT:
ARH. IONUT STRAJER



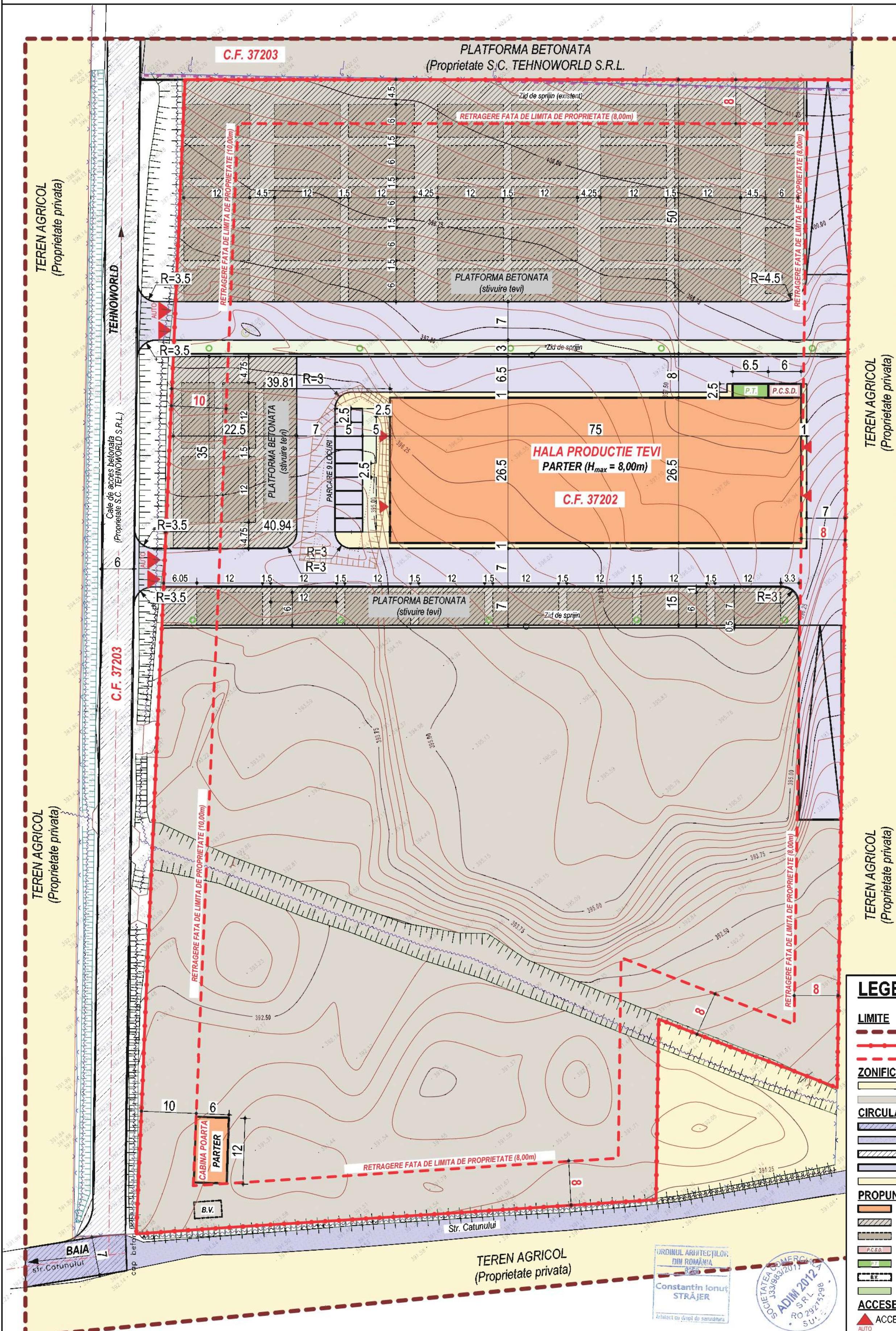
SEF PROIECT:
ARH. IONUT STRAJER



COORDONATOR R.U.R.
EUSEBIE LATIS

PLAN URBANISTIC ZONAL HALA PRODUCȚIE TEVI

DN2E, Km2, Sat Baia, Comuna Baia, Jud. Suceava



BILANT TERRITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=24841 m ²				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata totala(m ²)	Procent din total	Suprafata totala(m ²)	Procent din total
Teren viran/arabil/neamenajat	24,841.00	100.00	12,629.84	
Circulatii carosabile	.	.	3,540.00	
Circulatii pietonale	.	.	287.64	
Construcții propuse - producție și depozitare	.	.	1,987.50	
Construcții și amenajari anexe*	.	.	103.25	
Platforme betonate	.	.	6,242.77	
Spatii verzi amenajate	0	-	50.00	
TOTAL	24,841.00	100.00	24,841.00	

Construcții și amenajari anexe*: Cabina poartă, post TRAFO, platformă deseuri

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, Scara:1:500

PROJECTANT



Investitor:

S.C. TEHNOWORLD S.R.L.
DN2E, Km2, Sat Baia, Com. Baia, Jud. Suceava

Titlu Proiect

Număr Proiect:

PLAN L

URBANISTIC ZONAL 620/2020

SCARA HALA

Faza:

Amplasame

ENTERTAINMENT WEEKLY 117

4:500 DN2E, Km2, Sa

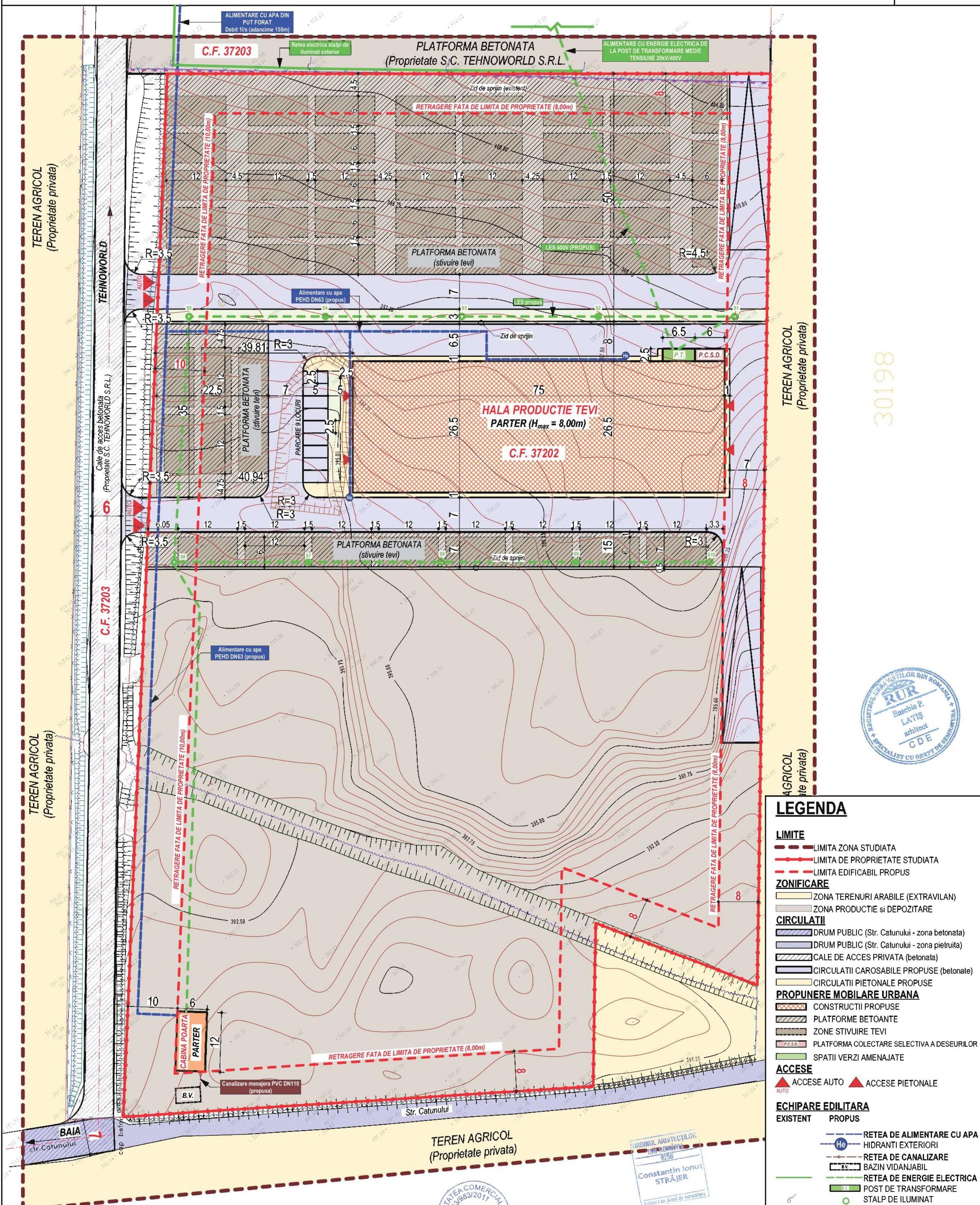
F.U.Z.

Dala: Denumire P
PLAN REG

Plansă: 1:10000

PLAN URBANISTIC ZONAL HALA PRODUCȚIE TEVI

DN2E, Km2, Sat Baia, Comuna Baia, Jud. Suceava



REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA, Scara:1:500

PROIECTANT GENERAL:  <p>S.C. ADIM 2012 S.R.L Tel/Fax: 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Emil Cioran, Nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura</p>	 <p>SR EN ISO 9001:2008 CERT. NR. 1602/21/21</p>	Investitor: S.C. TEHNOWORLD S.R.L. DN2E, Km2, Sat Baia, Com. Baia, Jud. Suceava			
SPECIFICATIE ŞEF PROIECT PROIECTAT COORDONATOR URB. DIRECTOR	NUME Arh. Ionuț Străjer Ing. Roxana Cojocaru Arh. E. Latis Veronica Ciornei	SEMNĂTURA    	SCARA: 1:500	Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL HALA PRODUCTIE TEVI Amplasament: DN2E, Km2, Sat Baia, Com. Baia Jud. Suceava	Număr Proiect: 620/2020 Faza: P.U.Z.
			Data: 2020	Denumire Plansă: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Planșă: U.03