

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### **CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este piesă de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z, descrierile ( permisiunile și restricțiile ) cuprinse în R.L.U. devin obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării prezentului Regulamentul Local de Urbanism au stat :

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată cu modificările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin U.G.R. nr. 525 / 1996 și republicat în 2004.
- Ghidul de întocmire a documentațiilor P.U.Z aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21 / N / 10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și R.L.U. comuna Săbăoani avizat și aprobat.
- Documentare și consultare efectuată la Primăria Săbăoani
- Monografia comunei Săbăoani

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z " INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE VRAC ȘI ÎNGRĂȘĂMINTE CHIMICE, ANEXE,

**UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE** " – studiază terenul situat în extravilan comuna Săbăoani - tarla "Berendești", județul Neamț, în baza Certificatului de Urbanism nr. 133 din 26. 10. 2017 eliberat de Primăria comunei Săbăoani și se aplică unității teritoriale de referință ( UTR) delimitate de acesta, face parte integrantă din prezentul regulament de urbanism și prezintă următoarele vecinătăți:

- NORD - teren extravilan proprietate S.C. ALCEDO SRL  
NC 55526 și NC 55530
- EST - teren extravilan proprietate S.C. ALCEDO SRL  
NC 55530
- SUD - drum de exploatare
- VEST - teren intravilan proprietate S.C. ALCEDO SRL

Față de localitățile învecinate, zona este situată astfel :

- Zona este alipită, respectiv este o extindere a intravilanului – UTR10
- Zona se află la următoarele distanțe față de principalele localități:
  - 6,65 km față de limita teritoriului administrativ al municipiului Roman.
  - 10,50 km față de satul Săbăoani - reședință de comună
  - 65,00 km față de municipiul Piatra Neamț - reședința de județ
  - 2,25 km față de limita teritoriului administrativ al comunei Tămășeni, ca unitate teritorial administrativă învecinată.

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

*Pe terenul studiat se propune o extindere a UTR 10 – zonă cu funcțiuni agro-industriale, depozite, servicii.*

### **CAP. 1. GENERALITĂȚI**

#### **1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ**

*Funcțiunea dominantă a zonei este cea de OBIECTIVE AGRO - INDUSTRIALE, respectiv amplasarea de silozuri cereale, curățitor cereale, uscător cereale, cântar basculă, sistem recepție și transport cereale*

## 1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

*Funcțiunile complementare ale zonei sunt :*

- *accese carosabile, pietonale, parcaje*
- *rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente.*
- *spații verzi, zonă de protecție arbori și arbuști*

## **CAP. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### 2.1. UTILIZĂRI PERMISE

- *realizarea de construcții cu destinație agro - industrială, depozite, servicii*
- *spații verzi amenajate*
- *accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje*
- *rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente.*

### 2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- *construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților funcțiunii propuse, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.*

### 2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- *necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.*

### 2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE

Sunt interzise următoarele activități :

- *activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau sunt incomode prin traficul generat*
- *ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea ovinelor, suinelor, bovinelor, cabalinelor sau altor animale și păsări.*
- *depozite de deșeuri*

### **CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

- Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației : Ordinul nr. 536/1997.

##### **3.1.2. Amplasarea față de aliniament și limitele parcelei**

- Amplasarea construcțiilor față de limita proprietății spre căile rutiere se va face respectând aliniamentul propus în planșa de Reglementări urbanistice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ( unde este cazul)
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536 / 2004, art. 2,3,4,5,16,17.

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **3.2.1. Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice și pentru mijloacele auto de intervenție.

##### **3.2.2. Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acceselor pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

##### **3.2.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

- Organizarea circulației se fundamentează pe realizarea accesului din drumul de exploatare și circulației rutiere și pietonale din incintă.

Zona studiată este adiacentă pe latura sudică drumului de exploatare ce va fi modernizat.

Organizarea circulației se fundamentează pe realizarea accesului din drumul de exploatare și circulației rutiere și pietonale din incintă.

În acest sens se propune:

- Realizarea unui acces carosabil de 10,00 m lățime supravegheat cu o cabină poartă (1) tip container și poartă glisantă de acces.
- O zonă de platformă carosabilă (7) care asigură circulația în incintă și accesul la construcțiile propuse.
- Bretelele carosabile ce vor înconjura halele pentru depozitare cereale vrac (2) și hala pentru depozitarea îngrășămintelor chimice (3) vor avea 5,50 m înafara trotuarelor cu lățimea de 1,00 m.
- Sistemul rutier din incintă se propune din platformă de manevră pentru aprovizionare și livrare (7), bretele carosabile dar și din parcare exterioară încintei (8) situată pe terenul beneficiarului accesibilă din drumul de exploatare și destinată mijloace autotip TIR, va fi compus din:
  - strat de uzură beton BCR 4 de 22 cm
  - strat nisip egalizare 2 cm grosime
  - strat de balast compactat prin rulare 25 cm grosime
- Panta transversală necesară scurgerii apelor pluviale va fi 2%.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **3.3.1. Reguli pentru păstrarea protecției sanitare a zonei, salubritate**

Funcțiunea propusă pentru unitatea teritorială de referință U.T.R. nu constituie o sursă de poluare pentru mediul înconjurător.

Soluții de eliminare/monitorizare a noxelor:

- utilajele componente (ventilatoare la hala de depozitare cereale vrac, mijloace auto și stivuitor frontal de manipulare a paletilor cu îngrășămintă chimice ambalate în saci dubi termosudați) nu emit zgomote în timpul funcționării lor care să depășească normele în vigoare.
- praful și deșeurile provenite din depozitarea cerealelor vrac și îngrășămintelor chimice preambalate vor fi colectate în containere etanșe și preluate spre neutralizare periodic la depozitul zonal de gunoi de firmă specializată.

- emisiile de praf sunt inferioare normelor admise, ventilatoarele eshaustoare nu produc praf.
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele pe platformă betonată existentă în incinta Punctului de lucru aparținând SC ALCEDO MOLDOVA și preluate prin contract cu o societate de salubritate.

În zonele limitrofe amplasamentului nu există construcții cu funcțiunea de locuire, UTR 10 ce se extinde prin introducerea în intravilan a terenului studiat va avea aceiași funcțiune cu cea propusă.

La limita proprietății spre vecinătăți se vor prevedea perdele de arbori cu rol de protecție.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

#### **3.4.1. Racordarea la rețelele edilitare existente**

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care există posibilitatea de racord la rețelele de apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.*

#### **3.4.2. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- *Extinderile de rețele publice și lucrările de racord sau branșament la rețelele publice se vor suporta de investitor sau beneficiar.*

- *Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.*

#### **3.4.3. Alimentarea cu apă**

În prezent în incinta Punctului de lucru aparținând S.C. ALCEDO MOLDOVA și situat vis-a-vis de amplasamentul și pe terenul adiacent ocupat de silozuri există o rețea locală de alimentare cu apă potabilă dintr-o captare cu cădere gravitațională și stație hidrofor ce alimentează consumatorii vestiare, grupuri sanitare și anexe. Din această rețea care alimentează și incinta silozurilor de cereale vecină amplasamentului studiat se va alimenta cu conductă PEHD 1/2" (20 mm) și grupul sanitar pentru personal.

Pentru asigurarea măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor se prevede o rețea interioară de sprinclere cu senzori la tavanul halei pentru depozitarea îngrășămintelor chimice, rețea ce va fi alimentată din cele două bazine de 300 mc prin stația de pompe prevăzută cu alimentare alternativă cu generator de furnizare a curentului electric cu anclășare automată, necesar funcționării fără discontinuități.

Alimentarea celor două bazine se va realiza atât din din rețeaua existentă în vecinătate cât și din apa colectată din drenarea zonei amplasamentelor halelor propuse.

De asemenea se prevede o rețea inelară hidranți exteriori alimentată prin conductă PEDH (sau țevă zincată) cu diametrul 6" (160 mm) racordată la stația de pompare anti incendiu, cu bazin rezervă de incendiu de 400 mc și prin extinderea rețelei existente alimentată cu priză de adâncime din iazul existent (rezervă de apă de incendiu) cu capacitatea de cca. 1000 mc care alimentează în prezent și zona silozurilor de cereale din vecinătatea amplasamentului.

#### **3.4.4. Canalizarea**

Pentru grupul sanitar din cabina poartă se prevede o canalizarea menajeră rezolvată în sistem local cu fosă septică vidanjabilă din PAFS cu capacitatea de 3 mc. Racordul se va face cu conductă PVC Dn 110 mm.

Canalizarea pluvială - apele meteorice de pe șarpantele obiectivelor se vor colecta prin jgheaburi și burlane din tablă și dirija în spațiile înconjurătoare, iar de aici cu absorbție în sol.

#### **3.4.5. Alimentarea cu căldură**

Încălzirea spațiilor din cabina poartă ce adapostește încăperea paznicului, biroul șefului de unitate și vestiarul personalului se va realiza cu radiatoare electrice.

#### **3.4.6. Alimentarea cu energie electrică, telefonie**

Din postul de transformare aerian existent de capacitate 160 kVA 20 kV-0,4 kV prevăzut cu cutie de distribuție și măsură conform studiului de soluție al E-on Moldova Distribuție prin tablou electric general TEG propus se vor alimenta principalii consumatori precum hala de depozitare cereale vrac, hala de depozitare îngrășămintă chimice, cabina poartă și stația de pompe de incendiu și rețeaua exterioară de iluminat de incintă.

În incinta studiată, la împrejmuirea spre drumul de exploatare la accesul carosabil, respectiv intrarea în incintă, se va monta un bloc trifazic de măsură și protecție BTMP de unde cu LES 0,4 kV vor fi alimentate două circuite:

- un circuit de iluminat LES 0,4 kV de incintă cu corpuri de iluminat de exterior tip LED pe stâlpi de 3,5 m înălțime, ce va urmări conturul amplasamentului și căile de acces la obiectivele propuse.

- al doilea circuit LES 0,4 kV ce va alimenta tablourile ventilatoarelor halei de depozitate cereale vrac.
- al trilea circuit LES 0,4 kV va fi destinat halei de depozitare îngrășăminte chimice și cabinei poartă.
- Al patrulea circuit LES 0,4 kV va fi pentru alimentarea camerei pompelor de incendiu.

#### **3.4.7. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu se propune alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor.

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR**

#### **3.5.1. Parcelarea**

- *Întreaga incintă este constituită dintr-o singură parcelă*

#### **3.5.2. Înălțimea construcțiilor**

- *Regimul maxim de înălțime va fi de P, P + 1*  
- *Respectarea normativelor legate de însorirea construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate.*

#### **3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*

- *Se vor folosi în execuție materiale adecvate construcțiilor industriale.*

*Soluția de amplasare a construcțiilor, de rezolvare a circulației auto și pietonale, a fost determinată de relaționarea funcțiunilor specifice fiecărei clădiri.*

*Sistemul constructiv și regimul de înălțime vor fi în concordanță cu caracteristicile terenului și forajele punctuale.*

- *P.O.T. maxim al zonei 30 % conform Avizului de oportunitate.*

### **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **3.6.1. Parcaje**

- Numărul locurilor de parcare pentru autoturisme se va calcula în funcție de numărul angajaților, iar pentru autovehiculele care fac aprovizionarea în funcție de capacitatea de materie primă ce va fi furnizată zilnic.

### **3.6.2. Spații verzi și plantate, împrejuriri**

- Se vor valorifica plantațiile existente și se vor completa cu plantații de arbori și arbuști ornamentali, gard viu, covoare florale.

- Se va realiza o plantație de protecție pe laturile vestică și sudică.

- Împrejuririle vor fi preponderent pe stâlpi metalici cu plasă cu  $H_{max} = 2,50$  m.

- ❖ Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe toată zona ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. și odată aprobat, împreună cu aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale al comunei Săbăoani.
- ❖ Se aplică în zona de intravilan extins pentru schimbarea destinației, în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor din zona studiată P.U.Z.

Întocmit,  
arh. NICOLAE Ion