

REGULAMENT DE DEZVOLTARE A ZONEI INDUSTRIALE BORȘ

ANEXA 4

CUPRINS:

1. Planul de urbanism
 - 1.1. Obiectivele Planului de urbanism
 - 1.2. Parcelarea Zonei Industriale
2. Regulament de urbanism
 - 2.1. Date generale
 - 2.2. Utilizare funcțională
 - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
 - 2.8. Protecția mediului
 - 2.9. Depozitare
 - 2.10. Perioada de construcție
3. Factorii de mediu
 - 3.1. Generalități
 - 3.2. Ape uzate
 - 3.3. Deșeuri
 - 3.4. Emisii atmosferice
 - 3.5. Depozite
 - 3.6. Zgomot

1. Planul de urbanism

1.1. Obiectivele planului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL", proiect nr. RO 2002/000-586.05.02.03.01, oferă o privire de ansamblu asupra dezvoltării Zonei Industriale Borș corelată cu investițiile din zona înconjurătoare și instituie regulile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente.

1.2. Parcelarea Zonei Industriale Borș (aferentă proiectului Parc Industrial)

Planul de urbanism prezintă o parcelare concepută în ideea de a răspunde tipului de solicitări formulate anterior de către investitori interesați de amplasarea unor investiții "green field" în comuna Borș. S-au prevăzut dimensiuni inițiale ale parcelelor relativ mari care să permită divizarea acestora, în ideea de a asigura o cât mai mare flexibilitate și implicit posibilitatea de a răspunde celor mai variate solicitări.

2. Regulament de Urbanism

2.1. Date generale

Funcțiuni dominante: unități industriale și de producție, depozitare, baze de transport, servicii industriale, depozite de mărfuri și materiale.

Funcțiuni complementare: circulații auto, infrastructura tehnico-edilitară, zone verzi.

Funcțiuni colaterale și tolerate: instituții, servicii și locuințe personal, cu măsurile corespunzătoare de protecție.

2.2. Utilizarea funcțională

2.2.1. Utilizări permise

Profil funcțional admis:

- construcții cu funcțiune industrială și de producție, depozitare profilate pe activități nepoluante,

- construcții cu funcțiune administrativă, comercială, alimentație publică, servicii, sedii firme, spații polivalente, târguri expoziționale, centre afaceri, instituții financiar-bancare;

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcții pentru staționări auto;
- spații verzi, plantații de protecție;

2.2.2. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

- funcțiuni de locuire cu condiția ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență permanentă este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor;
- funcțiunea de cazare pentru protocol, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze.

2.2.3. Interdicții definitive

- Unități ale căror zone de poluare - servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- Unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- Unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- Orice lucrări de drept privat în zonele rezervate pentru lucrări de utilitate publică
- Orice lucrări în zonele cu interdicție definitivă de construire;
- Construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- Unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare.;
- Construcții de locuințe, altele decât cele prevăzute la art. anterior;
- Depozite de deșuri de orice tip

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea față de drumurile publice

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității în intersecții. Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate, fără a afecta lucrările hidro din zonă. Se instituie zonă de utilitate publică și urbanistică pentru orice lucrare în zona de protecție a drumului expres 25 m din axul drumului.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul clădirilor este propus cu o retragere de 10 m pentru artera principală respectiv 5 m pentru cele secundare față de limita parcelei.(gard). Aliniamentul este minim clădirile putând fi retrase către interiorul lotului.

2.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției. De regulă retragerea minimă este fixată la 5 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu.
- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- În situația comasării a două sau mai multe parcele învecinate, sau a divizării unei parcele, distanțele impuse între zona de implantare a clădirilor și limitele parcelei nou create, se vor menține.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor stradale.

2.4.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

2.5.1. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

- Lucrarile de echipare cu retele tehnico - edilitare a constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.
- Nu vor fi date în functiune constructiile realizate, pâna când nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apa si canalizarea

- Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.
- Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale:ape uzate - bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate ce se va realiza în zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protectia mediului. ape pluviale - orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata în asa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrica

- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale.
- Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjuratoare.

Telefonie

- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale.
- Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjuratoare.

Retele termice, alimentare cu gaze

- Centralele si punctele termice vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S. I.
- Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza în conformitate cu conditiile impuse de catre SC E-ON GAZ ROMANIA prin avizul de specialitate dat cu ocazia autorizarii constructiilor, fiecare în parte, din interiorul Zonei Industriale (PI) • Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si împrejuririlor.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

2.6.1. Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor

Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima: 700 mp
- Latimea minima a frontului parcelei la strada: 20,00 m

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 12,00 m la cornișă. (regim P+2)

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

• Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

• Sunt interzise imitațiile stilistice.

• Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

• Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejmuiri.

2.6.4. Procentul de ocupare a terenului

Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și CUT.) propuși pentru Zona Industrială (PI) Borș pentru fiecare parcelă în parte se vor încadra până la cel puțin:

• P.O.T. = 50%.

CUT. = 1,5

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Parcaje

• Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

• Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

• Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

• Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

2.7.2. Spații verzi

• Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.

• Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

2.7.3. Împrejmuiri

• Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

• Se recomandă ca delimitările terenurilor să fie marcate prin gard viu. Dacă din motive de siguranță se dorește realizarea unei împrejmuiri construite, acestea se recomandă a fi realizate din plasa de sârma sau grilaj metalic, cu obligația de a fi acoperite de arbuști și plante cașărațoare.

2.8. Protecția mediului

2.8.1. Protecția calității factorilor de mediu

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

2.9. Depozitare

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul parcelei.

2.10. Perioada de construcție

Obligațiile către autoritățile Zonei Industriale (Parcului) se impun odată cu începerea perioadei de construcție. Contractele trebuie să cuprindă următoarele:

• Siguranța granitelor Zonei Industriale (Parcului) și a parcelelor individuate

- Prevederea utilitatilor necesare pentru canalizare, deseuri si servicii sanitare
- Întretinerea drumurilor interioare ale Zonei Industriale si ale aleelor, asigurând curățarea lor, precum si preîntampinarea accidentelor si riscurilor.
- Protejarea caracteristicilor existente ale terenului
- Indepartarea deșeurilor rezultate din constructie.

3. Factorii de mediu

3.1. Generalitati

Protectia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. Conform cerintelor Consiliului Local Borș si ale Agentiei pentru Protectia Mediului, dezvoltarea parcului se va face în masura în care aceasta nu interfereaza cu proprietatea celor care detin terenuri în zona a sau celor care au închiriat deja un teren si desfasoara activitati industriale, comerciale. Concesionarea se va face cu respectarea conditiilor legale de protectie a mediului.

3.2. Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate urmatoarele conditii:

- Apa industrială uzată, care este produsă de către o societate, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a conditiilor mentionate în autorizatia de mediu emisa de Agentia de Protectie a Mediului, care impune conditiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a PI);
- Evacuarea substantelor necesare în procesul de operare, mentinere, tratare si purificare este interzisa.

3.3. Deseuri

Urmatoarele conditii se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deseurile nu vor fi înlaturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deseurile si produsele reziduale vor fi colectate si depozitate într-o arie special amenajata în acest scop.
- Este recomandabil ca deseurile sa fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil si fezabil.
- Deseurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectand Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agentiei de Protectie a Mediului.
- Toate deseurile chimice si toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deseurile toxice si periculoase. Se vor pastra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data si modul în care s-au eliminat deseurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectand cerințele autorităților sanitare.

3.4. Emisii atmosferice

- Nu trebuie sa fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplacute provenind de la operatiunile desfasurate în fabrica.
- Concentratia impuritatilor în suspensie (în atmosfera) în cadrul cladirilor trebuie mentinuta sub limitele permise.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizatia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisa de Agentia de Protectie a Mediului. Va trebui de asemenea sa se respecte prevederile din normativele si regulamentele nationale referitoare la poluarea atmosferica.

3.5. Depozite

- Toate tancurile de depozitare a petrolului care sunt localizate la suprafata solului vor fi prevazute cu un sistem de etansare, cu pereti impermeabili, punctele de umplere si extractie fiind localizate în cadrul sistemului de etansare.
- Depozitele pentru substante chimice si solventi vor fi de asemenea prevazute cu un sistem de etansare cu pereti impermeabili, punctele de umplere si extractie fiind localizate în cadrul sistemului de etansare.
- Bidoanele cu chimicale/petrol si/sau solventi vor fi depozitate în arii sigure, prevazute în acest scop (de depozitare). Ariile de depozitare vor fi etansate sau protejate în asa fel încât apele de suprafață si

cele subterane sa nu fie contaminate de scurgeri.

- Tancurile pentru gazul petrolier lichefiat, daca exista, trebuie sa fie localizate la distanta de cladiri, dupa cum este specificat în normele nationale referitoare la depozitarea gazului petrolier lichefiat.

3.6. Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamente!or nationale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum si Regulamentele UE referitoare la protectia fata de zgomot a personalului angajat

PRIMAR
Ing.Batori Geza