

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat, minim de suprafața rezervată zonei verzi/inierbate) și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ», indicativ GM - 010-2000
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea 106/1996 privind protecția civilă

Regulamentul Local de Urbanism detaliază/adaptează prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa U2-„Reglementări urbanistice-zonificare”.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe terenul cu numarul cadastral 62536 in suprafata de 1.621,00 mp, proprietatea initiatorului PUZ.

In vederea realizării obiectivului dorit se va urmări:

- la faza urmatoare (DTAC) proiectarea constructiei (depozit frigorific) se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie
- imprejmuirea terenului cu respectarea zonelor necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea rețelelor noi sau rezolvarea lor in sistem individual si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare si acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor de mediu;
- Respectarea zonificarilor prevăzute in Planul Urbanistic Zonal;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se va respecta amplasamentul punctului de colectare selectiva a deseurilor reciclabile.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcției se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentației de urbanism aprobate.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozibile in spatii neamenajate corespunzător.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism

Indicatori urbanistici POT si CUT

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de depozitare P.O.T.max= 60,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Suprafata **minima a spatiilor verzi va fi 103 mp**

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

C.U.T. maxim admis este 1,2.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

Autorizarea executării construcției se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă”. Prin amplasarea depozitului frigorific exclusiv în zona edificabilă se asigură respectarea distanțelor impuse față de și rețeaua de alimentare cu energie electrică aflată în zona strazii calea Nemirei.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă în cazul de față limita dintre terenul reglementat și strada Calea nemirei. Se propune menținerea aliniamentului existent.

Zona edificabilă s-a propus la o distanță minimă de 7,66 m față de limita proprietatii dinspre Calea Nemirei.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din amplasarea zonei edificabile (vezi planșa U3 „Reglementări urbanistice - zonificare”) și sunt următoarele:

- 1 m față de limita sudică a proprietății,
- 4,20 m fata de limita parcelei (cu destinația depozitare) dinspre nord.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. În cazul dezmembrării terenului se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al comunei Dofteana privind drumurile de acces.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Zona carosabilă din interiorul lotului trebuie să asigure accesul la bazinul vidanjabil dar și întoarcerea autovidanjabilelor și a autoutilitarelor ISU.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele tehnico-edilitare existente.

Se acceptă, cu avizul organelor administrației publice locale, următoarele:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Clădirile care vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la rețelele existente în zonă (alimentare cu energie electrică, apă).

Apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidabil, etanș. Beneficiarul se obligă să racordeze clădirea/clădirile la rețeaua publică de canalizare atunci când se va realiza.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În cazul dezmembrării terenului se va avea în vedere asigurarea căilor de acces conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al comunei Dofteana.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.: regimul de înălțime maxim admis al clădirilor P+1 (maxim 10,00 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât terenul reglementat este situat la un drum județean, în zona de acces în comuna.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Pentru obiectivele care vor fi propuse pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de salariați și clienți/utilizatori care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare se va calcula luând în considerare prevederile Regulamentului General de Urbanism și Planului Urbanistic General al comunei Dofteana.

Conform R.G.U. Anexa 5, pentru clădirile industriale vor fi asigurate locuri de parcare după cum urmează:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc

de parcare la o suprafața de 100 m².

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specificul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

În plansa care **sugerează o posibilitate de mobilare** se propun 4 locuri de parcare autoturisme și 1 loc parcare camioneta.

Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole.

Deoarece specificul funcțional propus al terenului reglementat este de industrie și depozitare, conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui **minim de spații plantate de 20% din suprafața terenului reglementat.**

Suprafața de spații verzi pe lot este de **minim 130 mp.**

Împrejmuiri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Porțile se vor deschide **doar** spre incintă.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban jardiniere, banchete, panouri publicitare).

Pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată (de 2.490 m²) a fost inclusă în zona funcțională pentru unități industriale și depozitare.

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Funcțiunea dominantă: industrie și depozitare;

Funcțiunile complementare admise:

- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- spații verzi de protecție împotriva poluării;

Utilizări admise:

- hale și magazine pentru depozitare;
- hale de producție și prelucrare a materiei prime;
- clădiri și spații exterioare pentru depozitarea materiei prime și materialelor necesare activității de producție, precum și a produselor finite rezultate din aceasta activitate;
- construcții anexe: cabină de pază, magazie de unelte și utilaje, garaj, ș.a.;
- sediu administrativ, clădire de birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări necesare desfășurării activității: căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje, plantații de protecție;

Utilizări admise cu condiționări:

- spații exterioare amenajate pentru depozitare și desfășurarea activităților de producție și prelucrare, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate, în special locuințele;
- **se va aplica POT maxim 60% doar împreună cu asigurarea unei suprafețe minime de spații inierbate de minim 103mp**

Utilizări interzise:

- orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcțiunea zonei.
- unitati de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- amplasare de constructii cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	60%
C.U.T.* max. admis	1,2
Regim de înălțime max. admis	P+1 (max. 10 m)

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definierea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurarea accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcuri, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

Întocmit, Eugenia I. BEURAN
c.arh. Beuran Eugenia

