

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
 - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
 - Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
 - Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
 - Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
 - Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
 - Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
 - Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
 - Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
 - Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
 - Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
 - Ordonanta Guvernului nr.43 / 1997 privind regimul drumurilor.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
- Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Recomandari privind organizarea circulatiei în zona: La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.
- Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o singura zona functionala, pentru care s-a întocmit fisa de reglementari.

Denumirea zonei: zona industrială

- Functiune principala: hale de producție și depozitare
- Functiuni complementare : anexe, constructii edilitare
- Funcțiuni interzise: construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă, funcțiuni generatoare de vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.

Lotizare

Nu se propune lotizarea terenului, se mentine lotul actual ca incinta a fabricii.

Imprejmuiiri existente

Terenul este imprejmuit.

Constructii existente:

In incinta exista o hala de productie cu o suprafata de 2340mp in stare foarte buna in care se desfasoara activitatea de productie a firmei si un post de transformare de 10mp. Hala este amplasata in zona dinspre strada, zona din spate a curtii este neconstruita.

Constructii noi (propuse):

Hale de productie si depozitare, functiuni complementare si spatii anexe menite sa deserveasca functionarea fabricii constructii edilitare.

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.
Acesta se mentine la marginea nordica a proprietatii, spre strada Epresteto.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si prevederilor din prezentul regulament.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Toate constructiile vor fi amplasate in zona edificabila a parcelei

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament este determinata de constructiile existente, respectiv:

- 10 hala de productie
- 1m postul trafo

Zona edificabila

Stabilirea zonei edificabile pentru hale s-a facut tinand cont de situatia existenta din teren .
Acesta se stabileste la : 3m fata de vecinatati si 10m fata de aliniament

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile si pietonale

Se mentin accesesele carosabile si pietonale de pe strada Epresteto, cf. Pieselor desenate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrică.

Fabrica este racordata la retelele edilitare publice. (alimentare cu energie electrica, gaz, apa, canalizare)

Pentru constructiile propuse se vor extinde instalatiile din curte, nu se solicita noi bransamente sau racorduri.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P inalt pentru hale, P+1 pentru cladiri administrative

Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare a terenului si a coeficientului maxim de utilizare al terenului.

Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea un caracter industrial. Aspectul noilor constructii va fi in concordanta cu hala existenta.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se vor evita culorile stridente. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Categoriile de materiale de constructii:

Zidarie din caramida sau bca, structuri metalice, inchideri din panouri din tabla ternoizolata, tamplarii metalice sau din pvc.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pe teren sunt amenajate spatii de parcare pentru autoturisme pentru vizitatori si personal in zona de acces. Pentru masini de merfa exista spatii de parcare in incinta.

Parcajele vor fi suplimentate in curte in masura in care acestea vor fi necesare. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93

Plantatii

Zonele plantate, reprezentate de plantatii decorative, gazon, vor reprezenta min 20% din suprafata totala a incintei.

Pe zona de curte amenajata, in zona halei existente exista spatii verzi amenajate – gazon. Spatiile verzi vor fi exinse in restul curții pe măsura ce se vor construi noile hale.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m
- catre strada: imprejmuiri transparente sau opace, realizate din lemn sau metal in combinatie cu zidarie sau beton, sau gard viu, inaltimea max. 2.00m

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Momentan terenul este imprejmuit.

2. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale componente În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o singură zonă funcțională

Fisa de reglementări - zonă industrială

- Funcțiune principală: Hale de producție
- Funcțiuni complementare : anexe, construcții edilitare
- Funcțiuni interzise: construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă funcțiuni generatoare de vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.

Regim de înălțime:

- parter înalt pentru hale, P+1 pentru clădiri administrative

Înălțimi maxime:

- H max cornișă: 5.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;
- Hmax la coamă: 6.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

Acoperis

Hala existentă are un acoperis cu panta de 10%, pentru extinderile propuse se va menține în principiu aceeași panta. Pentru clădiri realizate independent se permite o șarpanta cu panta de max. 40%

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: P.O.T maxim 60%;

Coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T. maxim 0.6

Retrageri minime față de aliniament (cf. situației existente)

- 10m față de aliniament pentru Hale

-1m pentru construcții edilitare

Retrageri minime față de vecinătăți (laterale și posterioare)

3m (în concordanță cu hala existentă).

Zonă edificabilă

-conform planșei de reglementări: retrageri de 3m față de vecinătăți, 10m/1m față de aliniament.

Parcaje

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru personal și vizitatori, și pentru mașinile de transport marfă; nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public.

Echiparea edilitară

Fabrica este racordată la rețelele edilitare publice. (alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare)

Pentru construcțiile propuse se vor extinde instalațiile din curte, nu se solicită noi bransamente sau racorduri.

Intocmit,
arh. Monica Serban