

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic Zonal
Construire hale industriale, depozite, sedii firme, magazine si functiuni
complementare
Str. DN73, nr.FN,
COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAȘOV

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004, Ordinul nr. 233/2016

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 70/02.03.2020 eliberat de Primaria Comunei Cristian.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor construcțiilor si amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât in intravilan cat si in extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public.**

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale cabloșilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2 Asigurarea echipării edilitare

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

b) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare, drum) vor fi suportate de investitor în cazul în care Primăria Comunei Cristian nu dispune de fonduri pentru realizarea acestora.

Art. 3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

S-a propus ca această zonă să fie zonă industrială, hale, depozite, sedii firme și magazine.

Art. 4 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

POT = 60 %; CUT = 0.8.

Art. 5 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică ce se vor realiza sunt: strazi (ce cuprind atât partea de carosabil cât și partea de pietonal), rețele de apă, rețele de canalizare, rețele electrice.

Art. 6 Caracteristici ale parcelelor

Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime: 1000 mp;

(2) - luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor. In aceste conditii fiind mai oportuna realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora catre strada

- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

- front minim la strada: 16,00 m;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri;

Art. 3 Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Clădirile se dispun față de aliniament:

- cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General si Studiul de Circulație, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecții si tipul intersecției. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile

transversale ale acestora si aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire.

Pentru locuintele cu acces si lot propriu, se vor asigura, după caz:

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.
- In cazul unei parcelari, in care unele parcele nu au acces direct la strada, accesele la parcelele din spate sa vor realiza prin alei de servire locala (fundături) având lățimea de 3.50 m pentru fundăturile de maximum 30 m. lungime, iar pentru cele de maxim 100 m fundăturile vor avea 2 benzi de circulație (total 7.00 m), cu trotuar pe cel puțin o latura si supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Circulatia principala in zonă este asigurată de drumul DN73 – drum national asfaltat. Accesul la amplasament se face din strada DN73 , drum public de acces.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va realiza drumul din interiorul terenului ce va avea un carosabil de 6 m .
- Se va realiza drumul cu profil stradal A-A, drum cu carosabil de 7 m, zona montare iluminat public 1 m, trotuare de 1.5 m, drum propus in PUZ str. Mihai Eminescu – Aleea Eroilor si PUZ zona DN 73 – DN 73B ai extindere zona Magurele , comuna Cristian.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m.

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației

publice locale in urmatoarele conditii:

- Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, telecomunicatii atunci cand acestea se vor realiza.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, in urma contractului încheiat cu Consiliul Local si administratorii de rețele. Cheltuielile sunt suportate in întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte rețele de utilitati sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor

Art.1 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime : maxim P+1E. (maxim 12 m la coama)

Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcțiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

Art.1 Parcaje

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelelor.

Conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 numarul de locuri de parcare se va stabili in functie de activitatea ce se va desfasura.

- Pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- Pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- Pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Art.2 Spatii verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Suprafața zonelor verzi nu va fi mai mică de 20% din suprafața fiecărei parcele.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În zona studiată sunt propuse următoarele zone funcționale:

1. Zona să fie zona industrială, hale, depozite, sedii firme și magazine.
2. Zona verde.
3. Circulație auto și pietonală.

Funcțiuni admise

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- servicii pentru zona industrială, transporturi , depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- servicii auto, vulcanizare
- comerț , alimentație publică și servicii profesionale
- unități industriale nepoluante
- unități depozitare
- hale
- unități de reparații (piese,utilaje,electronice,electrocasnice,etc)
- activități de prelucrarea lemnului
- comercializare utilaje și scule pentru prelucrarea lemnului
- accese pietonale și carosabile
- parcaje
- rețele tehnico-edilitare
- atelier confecționari piese metalice, produse manufacturiere.
- sediu firmă / birouri, showroom, magazine.

Funcțiuni admise cu condiționari

- amplasarea unităților productive se va face respectând condițiile stabilite de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și legislația de mediu în vigoare.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produsele care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul sau cu taxi.

Funcțiuni interzise

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic
- se interzice amplasarea locuintelor.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regim de inaltime : maxim P+1E. (maxim 12 m la coama)

Caracteristici ale parcelelor

- suprafata minima a parcelei : 1000 mp;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor. In aceste conditii fiind mai oportuna realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora catre strada.
- front minim la strada de 16,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 60 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.8.

POT = 60 %

CUT = 0.8

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcționale

Zona - circulații pietonale si carosabile

Date de recunoaștere

- accesul la teren se va realiza din strada DN 73.
- se va realiza drumul din interiorul terenului ce va avea un carosabil de 6 m .
- se va realiza drumul cu profil stradal A-A, drum cu carosabil de 7 m, zona montare iluminat public 1 m, trotuare de 1.5 m, drum propus in PUZ str. Mihai Eminescu – Aleea Eroilor si PUZ zona DN 73 – DN 73B ai extindere zona Magurele , comuna Cristian.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune construirea de hale, depozite, sedii firme, magazine si functiuni complementare.

Regimul de aliniere

- Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Regimul de inaltime

- Regim de inaltime : maxim P+1E. (maxim 12 m la coama)

Indici privind utilizarea terenului

POT = 60 %; CUT = 0.8.

Aspectul exterior al cladirilor

In functie de tipu constructiei si de destinatia acesteia poate fi :

- sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla
- ferme metalice cu invelitoare din panouri metalice tip „ sandwich”
- terasa necirculabila cu termo si hidroizolatie.
- Se vor folosi materiale durabile si estetice.

Plantații

Terenul liber rezultat in urma mobilării se propune pentru amenajare prin plantare de arbori si arbuști grupați decorativ, aranjamente florale, alei dilate, etc. Suprafața zonelor verzi nu va fi mai mica de 20% din suprafața fiecărei parcele.

Tipul de proprietate a terenului

- terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice;
- terenuri ce aparțin domeniului public.
- terenuri ce vor fi cedate domeniului public cu destinatia de drum.
- terenuri cu destinatia de drum privat.

Concluzii

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obtinute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de UAT Cristian , se poate trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea autorizației de construire.



Întocmit,
arh. Alexa Sebastian