

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

**- jud. BRASOV, com. Cristian, Aleea Duvenbeck, fn -**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 50/ 1991, republicata, Ordinul M.T.C.T. nr. 1430/2005, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000, HG 525/ 96, republicata.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

<b>BENEFICIARI</b>	MATCAS CATALIN pentru LOTUS S.R.L.
<b>ADRESA</b>	JUDETUL BRASOV, com. Cristian, str. Aleea Duvenbeck
<b>TITLU PROIECT</b>	INTOCMIRE P.U.Z. – <b>CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>	27716.00 mp
<b>FUNCTIUNE</b>	<b>ZONA DE MICA INDUSTRIE</b>
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>DATA ELABORARII</b>	DECEMBRIE 2022

## **DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaleaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

**Documentatia de fata este intocmita pentru INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA MICA INDUSRIE**

### **BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 411 din 15.09.2022, eliberat de Primaria Cristian.

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

## **2. DOMENIU DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## **REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”**

### **SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

#### **Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan aste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

### **SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

#### **Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

#### **Art. 2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

#### **Art. 3 Asigurarea echiparii edilitare**

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

#### **Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

### **FUNCTIUNI ADMISE pentru viitorii investitori:**

#### **Utilizarea funcțională a viitoarei investitii**

- ☐ construcții cu funcțiune comerciala (statii carburanti, spalatorii auto, etc)
- ☐ cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri și de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- ☐ construcții cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto
- ☐ circulatii carosabile, pietonale, parcuri
- ☐ construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- ☐ construcții pentru staționări auto;
- ☐ spații verzi, plantații de protecție;

### **FUNCTIUNI INTERZISE**

- ☐ funcțiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- ☐ curatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ☐ ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- ☐ depozite de deseuri.

#### **Art. 5 Procentul de ocupare at terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zonele de sedii firme, servicii publice si dotari de comert:

POT maxim admis=60%

CUT maxim admis=1.4

CUT volumetric maxim admis=6

#### **Art. 6 Lucrari cu utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarului, mai putin o surafata de 5% din terenul reglementat, ce va avea functiunea de zona verde de utilitate publica.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR**

### **1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executariii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor 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:

- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

#### **Art. 3 retragerea cladirilor fata de aliniament**

Constructiile se vor amplasa la minim 31.50m fata de axul strazii Aleea Duvenbeck.

#### **Art. 4 retrageri minime in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Fata de limitele de proprietate, constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 1 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

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

Pentru viitoarea investiție se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru mașini și utilaje.

Organizarea circulației pentru această investiție se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată. În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe strada Aleea Duvenbeck, cu profilul transversal (latime totală de 10.00m, din care 7.00m parte carosabilă, cu trotuare de câte 1.50m stânga – dreapta) conform planșei de reglementări urbanistice U03, corelat cu PUZ-urile învecinate aprobate, drumul fiind propus pentru modernizare pe UAT Cristian.

### **Art. 2 Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

### **Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

### **Art. 2 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitori sau beneficiar.

### **Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

## **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Art. 1 Subparcelarea**

Subparcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Nu se admit parcele cu suprafața mai mică de 750.00mp.

### **Art. 2 Înălțimea construcțiilor**

-P+2 - 12m la cornișă pentru clădiri de birouri, showroom etc

-10.00m pentru clădiri de tip hală, depozitare etc

### **Art. 3 Aspectul exterior al construcțiilor**

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravene funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de construcție de ultimă generație atât la elementele structurale cât și la finisajele interioare și exterioare.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

### **Art.1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996 republicata.

#### *5.12. – Constructii industriale*

*Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:*

- *activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 100 m<sup>2</sup>.*

### **Art.2 Spatii verzi**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate ce vor fi de minim 20% din suprafata terenului.

Pe o suprafata de 5% din terenul reglementat, sunt prevazute zone verzi de utilitate publica.

### **Art.3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

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

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **ZONIFICAREA TERENULUI**

- Zi - ZONA INDUSTRIALA
- Zv - ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA

## **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in acest regulament de urbanism.



Intocmit,  
**Urb. Gabriela Micioiu**