REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- CONSTRUIRE HALE: MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, SEDII DE FIRME ETC; comuna CRISTIAN, JUDETUL BRASOV, INTRAVILAN

Regulamentul General de Urbanism (R.LU.) 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 RECUNOASERE A INVESIIEI

Denumire proiect: **CONSTRUIRE HALE: MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, SEDII DE FIRME ETC; comuna CRISTIAN, JUDETUL BRASOV, INTRAVILAN**
Faza de proiectare: **P.U.Z.**
Beneficial: **COSMIN MORARIU-COS 2000 DISTRIBUTION**

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 detaileaza 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.

Doumentatia de fata este intocmita pentru INTOCMIRE P.U.Z. – **ZONA MICA INDUSTRIE SI ZONA DE COMERT SI SERVICII**

BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 138/03.04.2023, 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 sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiitor 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 sistememelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor 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 efectuarii 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 funcţională a viitoarei investitii

- construcţii cu funcţiune comerciala
- cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri şi de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziţionale, parcuri auto
- circulatii carosabile, pietonale, parcari
- construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcţii pentru staţionări auto;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;

FUNCTIUNI INTERZISE

- functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- curatatorii 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 procentut 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 utititate 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 suprafetele de teren ce se vor dezmembra si ceda pentru modernizare drumuri.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executariji 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 15.00m fata de axul strazilor De50, De49/3 si al drumului propus prin PUZ aprobat cu HCL 21/2006.

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 2.00m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incediilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Organizarea circulaţiei pentru această investiţie se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulaţia principală în zona studiată se desfăşoară pe strada De50, cu profilul transversal B-B, conform plansei de reglementari urbanistice U03, corelat cu PUZ-urile invecinate aprobate.

Accesul catre terenurile studiate se va face din De50.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitori sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

Se vor respecta distantele de protectie fata de retele edilitare, conform conditiilor impuse de avizatori.

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

Art.1 Subparcelarea

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii.

Pentru operatiunile cadastrale, se va respecta plansa de reglementari urbanistice U03.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime va fi „P”pentru cladirile de tip hale (Hmax cornisa=10.00m) si cladiri administrative, cladiri de birouri, show- roomuri, spatii cazare, etc: P+2+M, Hmax cornisa=12.00m

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si 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 m2,un loc de parcare la 25 m2;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2,un loc de parcare la 150 m2;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

Numarul de locuri de parcare se va amenaja , conform HG 525/96: 1 la 100.00mp. astfel, s-au propus 66 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta proprietatii.

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

ZONIDICAREA 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 Chifu