

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul

" PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 3094 mp) ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE (Sst = 6997 mp)"

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

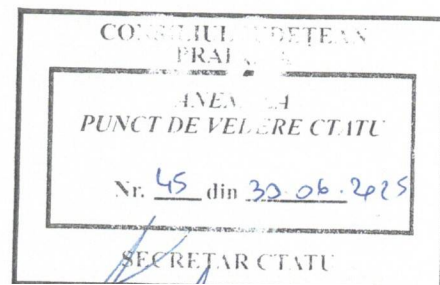
1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru zona unitati industriale si depozite.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională:

- pentru terenul din intravilan, în cadrul UTR 11, comuna Poienarii Burchii și UTR 26, comuna Șirna:

- **ID - Zonă unități industriale și depozite**



- pentru terenul din extravilan:
- **TC - zonă căi de comunicație rutieră aflate în extravilan**
- **TA - Terenuri aflate permanent sub ape Hc 6**

Pentru terenurile TA sunt valabile prevederile din RLU- ul aferent PUG - ului comunei Șirna.

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL II. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – unitati industriale si de depozitare

2.1.2. Zona studiată se află afara zonelor culturale protejate

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Se va respecta zona de protecție a canalului HC 6- nr. cad. 28244 de 2 m.

Se va respecta zona de protecție și siguranță a conductelor de distribuție gaze naturale 0,5 m de ambele părți ale conductei.

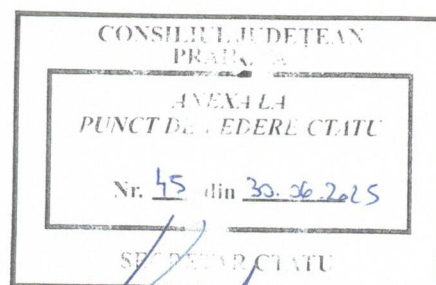
Se recomandă solicitare asistență tehnică la predare amplasament de la deținătorul rețelei de fibră optică, respectiv Orange România S.A.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri.

CAPITOLUL III. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE- ID
- ZONA CAI DE COMUNICATIE-TC



CAPITOLUL IV. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE-ID

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Unitati industriale

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Administrație, depozitare
 - servicii complementare unitatilor industriale
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară
- b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

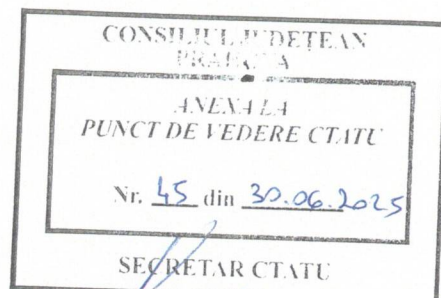
- unitati industriale si de depozitare
- sediu administrativ/birou
- servicii complementare unitatilor industriale
- statii de tratare si inmagazinare a apei
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație si fata de vecinatati.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice unitate industrială sau de depozitare cu condiția ca aceasta sa respecte exigentele OMS 119/2014, cu modificările si completările ulterioare
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietara in conditiile regulamentului de afisaj al comunei
- servicii complementare industriei cu condiția sa nu ocupe mai mult de 30% din suprafata admisa zonei
- la faza următoare de proiectare, DTAC, se va obține acordul tehnic ANIF

b.3. Utilizari interzise :

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe, deșeuri menajere
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale
- activitățile ce vor fi desfășurate pe amplasament vor ține cont de prevederile art. 27 din Legea apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare: " în nici o situație nu este permisă deteriorarea calității apei"
- poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă
- este obligatorie respectarea normelor sanitare și de protecție a calității apelor.



- este interzisă cu desăvârșire evacuarea de ape neepurate în resursa de apă de suprafață sau subterană

c) CONDIȚIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul la drum se va realiza la minim 14 m din axul DJ 101 A conform plansei de Reglementari Urbanistice

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 3 m conform plansei de Reglementari Urbanistice. Se va asigura o perdea verde de protectie fata de vecinatati intre aliniament si regimul de aliniere

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-construcțiile se vor amplasa izolat pe lot

- Retragerile laterale vor fi de minim 2m. Retragerea posterioara va fi de minim 2m conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea între construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi de minim 4m.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din DJ 101 A și va avea raze de racord de minim 25 m.

c.2.2. Accese pietonale

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m din drum către incinta propusa

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

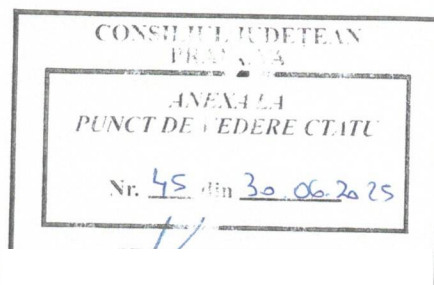
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Se propune realizarea unei statii de tratare a apei industrial pentru recircularea acesteia, după caz.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu este cazul

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

-regimul de înălțime maxim propus este P+1E

- Hmax-coama -10 m

- H max cornisa-7,0 m

- nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică zonei

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- modul de executare a acoperisului — șarpanta în 2 ape cu învelitoarea din tablă sau isopanel în culori mate, nestridente;

- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)

- tamplarie : Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =70% și C.U.T.max = 1,4

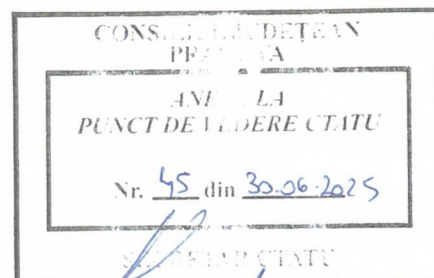
c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;



- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcțiile administrative se va asigura minim 1 loc parcare/10 angajați

Pentru spațiile de prezentare/vanzare aferente unităților industriale se vor asigura:

1 loc de parcare/100mp la construcții sub 400mp

1.5 locuri parcare/100mp la construcții între 400-600mp

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafața incintei industriale.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, sau opace necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2,2m$

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m .

4.2.-TC- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ AFLATE ÎN EXTRAVILAN

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere și pietonale

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spații verzi

- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, pista biciclete echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiții

-rețele tehnico-edilitare

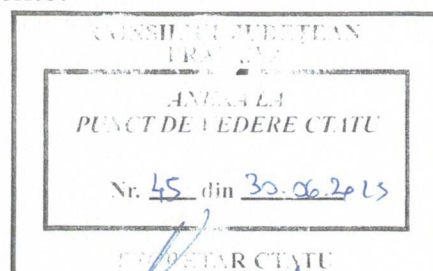
b.3. -Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

C1.Amplasarea față de drumuri publice

Ținând cont de elementele existente și de cele prevăzute în PUG, se propune amenajat conform profil propus, având următoarele elemente:

- 7,00 m parte carosabilă



- 2 x 1,00 m acostamente
- 2 x 1,00 m sant
- 2 x 0,50 m spatiu verde
- 2 x 1,00 m trotuar
- 2 x 1,00 m spatiu verde

Pe dreapta se va mentine canalul Hc6

Ampriza totala fiind de minim 16,00 m, astfel se observa neafectarea terenului studiat la momentul modernizarii DJ 101A.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din DJ 101 A cu raze de 25 m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2,2m$

ARH. LIDIA ENE

