



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT Trup 8, UTR 32A

CAPITOLUL 1. - 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-EXTINDERE INTRAVILAN (S=5328mp)-ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN (S=268818mp) PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE IN TERASA CU REDAREA TERENULUI IN CIRCUITUL AGRICOL PRIN TALUZARE SI COPERTARE SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=290054mp)**

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) 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 Urbiștilor 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 zona studiată pentru UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională în cadrul Trup 8, UTR 32A:

- Zona ID-Zona UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Terenul din extravilan se va reglementa pentru:

- TC –TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE IN EXTRAVILAN

-Tagr-EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

-TA-Terenuri agricole

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 2. - 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 – stație sortare agregate

2.1.2. Zona studiată se află parțial în Trup 8, UTR nr.32 -zona unitati industriale si depozite si terenuri ocupate de cai de comunicatii si terenuri agricole in extravilan .

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.

- Nu este cazul

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice –

-Pentru a preveni deteriorarea zonei adiacente se va pastra o zona de protectie de 17 m in partea de nord si 10 m fata de drumurile alaturate si o distanta de cca. 5 m fata de terenurile vecine. In zona pilierilor de siguranta se vor lua masuri de stabilizare prin depunere de material rezultat din decoperta, in punctele expuse la eroziune.

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Zona ID-Zona UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Terenul din extravilan se va reglementa pentru:

- TC –TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE IN EXTRAVILAN

-Tagr-EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

-TA-Terenuri agricole

Trup 8, U.T.R. 32A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL

UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE -ID

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-statie sortare agregate si depozite aferente

- constructii administrative si tehnice, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc)

-imprejmui, cabina poarta

b.2. Utilizări permise cu condiții

- exploatare agregate minerale in terasa pana la H max=14m si cu amenajarea terenului prin taluzare si copertare

-orice utilizare permisa cu conditia autorizarii prelabile

-orice constructie permisa cu conditia ca inaltimea acesteia sa se incadreze in inaltimea maxima admisa a zonei de servitute AACR

b.3. Utilizari interzise

-Activitati poluante

--efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului.

-depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului

-orice constructie in zona de protectie de 2.5m stanga/dreapta a canalelor de irigatii CS11, CS10, CD9

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

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul la De 182 va fi la minim 3m din ax

c.1.2.1. AMplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la De182 va fi de minim 3 m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea unor retrageri laterale de minim 2m pe o parte si de minim 3m pe cealalta parte iar retragerea posterioara va fi de minim 2m conform Plansei de Reglementari Urbanistice

-clădirile vor respecta între ele minim $\frac{1}{2}$ din înaltimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va realiza prin racordul existent si pe Solutia avizata CNAIR din DN1A prin De173 cu raze de 20m/15m si De182 cu raze de 12m

c.2.2. Accese pietonale -

-Accesul la incinta se realizeaza exclusiv auto

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 modificarile si completarile ulterioare.

In situatia unor racorduri ulteriere, acestea 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 modificarile si completarile ulterioare

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii edilitare propuse , alimentarea cu apa si canalizarea in sistem propriu si alimentarea cu energie electrica prin extinderea rețelei existente in zona sau in sistem propriu

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

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

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, 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

- Este interzisa divizarea parcelei aferente zonei ID

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P (H max =3.4m de la cota terenului natural reprezentand cota 171,98m fata de nivelul Marii Negre a terenului natural) adica 175,38m cota absoluta

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- constructiile permanente vor avea:

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratata subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Culorile folosite pentru fatade vor fi: alb, gri crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor.

- Construcțiile provizorii vor fi containere tip si se vor desfiinta la terminarea lucrarilor

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =70% și C.U.T.max = 0.7

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 modificarile si completarile ulterioare

-se vor asigura locuri de parcare pentru clienti si personal conform anexei nr.5 din RGU aprobat cu HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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, dar nu mai puțin de 20%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Imprejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu cu H max=2,2m pentru protejarea incintei. Pot fi executate din plasa de sarma sau plasa bordurata, dublate de plasa umbrire verde

TERENURI REGLEMENTATE IN EXTRAVILAN

4.2.-TC- Zona ocupata de CĂI DE COMUNICAȚII in extravilan

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere si pietonale, echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- accese auto

b.3. –Utilizări interzise

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

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

-Pentru drumurile de exploatare De182 si De173 se va respecta un prospect variabil de 6m-7.8m parte carosabila+ acostamente conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord conform plansei de Reglementari Urbanistice

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

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

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumurile de exploatare se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

--La vecinatatea cu zona ID este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Imprejmuiri opace cu H max=2,2m pentru protejarea incintei

-la restul vecinatatilor sunt premise doar imprejmuiri transparente cu H max=2m pentru protejarea culturilor agricole

4.3.-Tagr- TERENURI DESTINATE EXPLOATATIEI DE AGREGATE

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- exploatare agregate

a.2. Funcțiunile complementare admise

-circulatii temporare

- **Lucrari de resolidificare a terenurilor**

- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- exploatare de agregate in terasa, lucrari de resolidificare a terenului, circulatii auto temporare, echipare tehnico-edilitara

-lucrari de redare a terenului in circuitul agricol

-imprejmui

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice utilizare permisa cu conditia respectarii permisului de exploatare si de respectare a unei adancimi maxime de excavare de 14m si a pilierilor de protectie

-Orice utilizare permisa cu conditie ca - unghiul de taluz final sa fie de maxim= 27°

-orice utilizare permisa cu conditia ca haldele de steril sa se acumuleze in excavatia facuta in timpul exploatareii de agregate in scopul protejarii mijlocului de radionavigatie DVOR/DME

b.3. –Utilizări interzise

- depasirea adancimii de exploatare

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul la De182 va fi la 3m din ax, iar la De184 la limita de proprietate

c.1.2.1.Amplasarea fata de aliniament

-Se va respecta o retragere de la aliniamentul la De182 de minim 10.5m pentru lucrarile propuse si la De184 de minim 17.5m de minim 10m pentru lucrarile propuse

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse prin plansa de Reglementari Urbanistice

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

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

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumurile de exploatare se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-este permisa imprejmuirea terenului cu Imprejmuiiri opace sau transparente dublate de gard viu cu H max=2,2m pentru protejarea incintei. Pot fi executate din plasa de sarma sau plasa bordurata, dublate de plasa umbrire verde

4.4.-TA- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Culturi agricole

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Circulație carosabilă și pietonală, accese
- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- culturi agricole joase (lucerna, iarba), drum privat și alei pietonale, rețele tehnico-edilitare, spații verzi aferente drumului

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice utilizare permisă cu condiția scoaterii terenului din circuitul agricol, după caz

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de construcții cu excepția celor de la pct. b1

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu