

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT UTR E 12 A**

**CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE**

**1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

* 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " **PUZ –CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL”**

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

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

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. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

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

**1.2. BAZA LEGALĂ**

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

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi 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 şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010 )

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: institutii si servicii si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR E12A:

-ZONA IS- INSTITUTII SI SERVICII

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă 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:

* Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
* Enumerarea legislaţiei 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 funcţională.

**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – spatiu comercial

2.1.2. Zona studiată se află in afara zonelor protejate

**2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI 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 - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

**CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

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

-ZONA IS- INSTITUTII SI SERVICII

**U.T.R. E12 A**

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL**

**UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE**

**4.1. Subzona IS- INSTITUTII SI SERVICII**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- institutii si servicii

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii comerciale, galerii comerciale sau de arta spatii administrative aferente acestora, farmacii, unitati de alimentatie publica, filiale bancare , Sali de sport si intretinere corporala

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie.

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie in zona de protectie a conductei de termoficare fara obtinerea avizului admnistratorului acesteia

* Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie avizata
* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente magazinului

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-    pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, pe limita proprietatii

c.1.2.1. Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la str.Gradinari este de minim 1m conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea minimă fata de limitele laterale ale terenului va fi de 3m pe o latura, respectiv minim 7 m pe cealalta latura

-retragerea posterioara va fi de minim 0.90m

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m.

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul auto se va asigura din str.Gradinari conform solutiei avizate in comisia de specialitate

c.2.2. Accese pietonale -

- se va amenaja acces pietonal din str.Gradinari.Incinta va fi sistematizata cu alei pietonale cu latime de minim 1m

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

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

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

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este obligatorie refacerea bransamentelor la apa din domeniul public inaintea demararii investitiei

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reteaua de canalizare a localitatii, afra asigurarea de sisteme alternative individuale

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

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

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

- Nu se propune divizarea terenului

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

-regimul de înălţime maxim admis este P+1

- Hmax-coama -15m;

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

-Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public, iar autorizarea constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii lor, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

-se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

-Peretii exteriori vor fi obligatoriu din zidarie, exceptie facand zonele vitrate specifice spatiilor comerciale

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

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

- tamplarie : PVC sau aluminiu —culoare nuante gri sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa la fatade: alb, gri , crem cu accente coloristice de maxim 5% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =60% şi C.U.T.max = 1,2

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevãzute locuri de parcare pentru clienţi, dupã cum urmeazã:  
  - un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de pana la 400 mp;  
  - un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de 400 ~ 600 m2;  
  - un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 ~ 2.000 m2;  
 - La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor din sfera institutiilor si serviciilor, acest procent va fi de minim 10%. Suplimentar se vor realiza si terase plantate (pe invelitoare).

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,8m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m .

ARH. BOGDAN GEORGESCU