

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT UTR E 7B**

**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 - PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE IN ZONA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI , HALA PRODUCTIE , SPATII DEPOZITARE , SISTEMATIZARE VERTICALA , IMPREJMUIRE TEREN , BRANSAMENTE UTILITATI SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**

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.

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 localitatii, 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 localitatii.

- 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 intravilanul propus pentru **zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS si ZONA CAI DE COMUNICATIE - CCR**

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul **UTR E 7B :**

- **zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS**

- **zona cai de comunicatie - CCR**

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 –o cladire de birouri , hala productie - asamblare stingatoare si spatii de depozitare

2.1.2. Zona studiată se află în 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,

Se va respecta zona de protectie (12m stanga -dreapta) a LEA 6+20kV

Se va respecta zona de protectie (10m stanga -dreapta) a conductei de aductiune apa F2 Movila Vulpii-Teleajen Dn800mm, ,

Se va respecta zona de protectie (20m stanga -dreapta) a conductei de de transport gaze φ20” Valea Calugareasca - Teleajen (40m din plan TRANSGAZ) si φ12” record SRM LUKOIL (50m din plan TRANSGAZ)

**CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

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

- **zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS**

- **zona cai de comunicatie - CCR**

**U.T.R. UTR E 7B**

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL**

**UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE**

**4.1. zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII - InD/IS**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Unitati industriale nepoluante si depozite, sedii administrative

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Servicii complementare unitatilor industrial

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati industriale si depozite

- sediu administrativ/birouri şi anexe aferente

- servicii complementare unitatilor industriale (comert, unitati de proiectare, cercetare)

- unitatile de prodictie si depozitare individuale amplasate in sistem izolat

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

-cabina poarta, garaje, ateliere, alei carosabile si pietonale, spatii parcare, retele tehnico-edilitare, imprejmuiri,

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

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cladirilor propuse conform HCL 122 / 2016 si aprobarilor in vigoare

-servicii complementare industriei cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei

b.3. Utilizari interzise :

- se interzice amplasarea de unitati de productie poluante, depozite de substante periculoase sau poluante, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe deşeuri menajere

- se interzic locuintele, institutiile si serviciile de utilitate publica, alimentatia publica, structuri turistice, camin de batrani si alte functiuni decat cele permise

**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 constructii administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

-pentru depozite se va evita insorirea excesiva

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Aliniamentul la DN 1A va fi la limita de proprietate, la minim 13 m din axul drumului conform plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 20,50m

Se permite autorizarea PT-ului si a echiparii aferente pe pozitia actuala din teren

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de minim 5m, respectiv minim 6m, retragerea posterioara va fi de minim 5m fata de limita propusa. Retragerea intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela va fi la minim 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 se va asigura din De 199 prin DN 1A conform solutiei din studiul de circulatie, cu raze de minim 12m.

c.2.2. Accese pietonale -

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1,5m din DN 1A

**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.

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

-Se propune bransare la reteaua de gaze din Retea Distrigaz – conducta gaze Dn 3’’ din DN1A

-Se propune bransare la Reteaua electrica LEA 20kV din De 199

-Se propune bransare la Retea de aductiune apa ESZ - F2 Movila Vulpii-Teleajen Dn800mm din DN1A , se va respecta zona de protectie de 10 m staga / dreapta ,

-Canalizarea va fi asigurată in sistem propriu cu cuva etansa vidanjabila in etapa 1 si prin racordare la reteaua localitatii dupa realizarea acesteia in etapa 2.

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, canalizare şi apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permit divizari ale terenului studiat

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 propus este P+2

- H max-coama -15m

- nelimitat pentru instalatii tehnologice

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 cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei

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

- 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 =60% şi C.U.T.max = 1,8

(acestia se vor calcula la suprafata terenului care ramane dupa cedare catre domeniul public pentru realizare prospect DN 1A)

**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

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o

suprafaţă de 100 m2

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 industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata de teren rezultat dupa cedare .

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m

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

**4.2.** **ZONA CAI DE COMUNICATIE-CCR**

**-** **subzona CAI DE COMUNICATIE RUTIERE-CCR**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii pietonale DN1A si rutiere pe De 199

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii verzi

- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

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

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

-retele tehnico-edilitare

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

C1. Amplasarea fata de drumuri publice

Pentru DN 1A se va respecta profilului propus 1-1, cu latimea amprizei totale de 13-16 m , cu urmatoarele elemente :

Parte carosabila 2 x 7,00 m, profil acoperis

2 x 1,00 m acostament

2 x 1,50 m sant

2 x 1,00 m pista biciclete

2 x 1,50 , trotuar

2 x 1,00 m taluz

Pentru De 199 se va respecta profilului propus a-a cu cu latimea amprizei totale de 13, cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3.50 m, profil acoperis

2 x 0,75 m acost

Si taluzuri aferente

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din De 199 prin DN 1A cu raze de minim 12m

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

c.3.1.. Racordarea la reţelele 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 reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m

ARH. BOGDAN GEORGESCU