

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILANUL ORASULUI NASAUD A UNUI TEREN
PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT DE COLECTARE SI RECICLARE A
MATERIALELOR RECUPERABILE, Nasaud, extravilan , jud. Bistrita-Nasaud**

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent “PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILANUL ORASULUI NASAUD A UNUI TEREN PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT DE COLECTARE SI RECICLARE A MATERIALELOR RECUPERABILE, Nasaud, extravilan , jud. Bistrita-Nasaud , este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

1.2. Baza Legală : Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată si alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ. Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILANUL ORASULUI NASAUD A UNUI TEREN PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT DE COLECTARE SI RECICLARE A MATERIALELOR RECUPERABILE, Nasaud, extravilan , jud. Bistrita-Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

- stabilirea modului de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora;
- stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;
- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului si solului la nivel local;
- Interzicerea cu desavirsire a depozitarii material si deseurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai in incintele beneficiarilor in locuri si conditii adecvate;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protectie – spatii verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

2.1.1. Terenuri livezi si fanate din extravilan

In zona studiata nu exista terenuri avand categoria de folosinta livada situate in extravilan.

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse in prezentul regulament, cu respectarea conditiilor impuse de lege, dupa aprobarea documentatiilor de urbanism pentru introducerea acestora in intravilan.
- De asemenea, autorizarea prevzut la alineatul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmtoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului, nu se incadreaz in aceasta situatie.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, palet cromatic, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei mature si santoase) si a echilibrului ecologic.
- In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- In zona studiata nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

2.2.1. Siguranta în constructii

- Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- actualizarea legilor de mai sus
- Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, in sistem local, colectiv sau centralizat.

2.2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

POT maxim = 50% și CUT maxim = 1

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

3 Zonificarea funcțională

Se propune o singură zonă funcțională:

- zonă (**A1a**) – unități de producție și depozitare (conform PUG oraș Nasaud)

4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă: - unități de producție și depozitare;

4.1. Utilizare funcțională

Utilizări permise :

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

Utilizări permise cu condiții:

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 ;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Utilizări interzise:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Se propun constructii S(D)+P+1E, H max la streasina de maxim 6.00 m.

Se propune o retragere de 15.00 m din axul strazii existente (propuse spre largire la 8.00 m). Pe latura posterioara , cladirile se vor retrage cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 22 m. Retragerea fata de limitele laterale va fi H/2 (H-inaltimea cladirilor), dar nu mai putin de 3 m.

4.2.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construita cu functiunile admise in subzonele A1a este de 1000 m² si deschiderea minima la strada de 15 m.

4.2.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se propune limita de 15 m. fata de axul strazii existente propusa spre modernizare.

4.2.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Cladirile se vor retrage cu minim jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m. si cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 22 m. fata de limita posterioara . Se va respecta Codul Civil. Se va respecta si regimul de inaltime D(S)+P+1E(M), cu o inaltime la cornisa (in cazul amplasarii la limita posterioara) astfel incat sa respecte OMS 119/2014, iar in cazul efectuarii de lucrari pe limita de proprietate posterioara se vor lua toate masurile de stabilizare a terenului in cadrul unui proiect autorizat .

4.2.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

4.3. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura accesibilitatea pe parcela pentru transporturi grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada existentă, strada existentă modernizată. Se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1.5 m. lățime .

4.4. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max.=50% .

4.5. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT max.= 1 mp.Adc/mp teren;

4.6. Inaltimea constructiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de D(S)+P+1E(M).

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6 metri, sau înaltimea maxima admisa conform OMS 119/2014 ;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

4.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

4.8. Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe drumul existent (apa-canal, energie electrica);
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau în caminele propuse pe teren;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

4.9. Spații verzi și plantate

- spațiile verzi vizibile, de la limitele laterale a parcelei se vor amenaja cu perdele de vegetație;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

4.10. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

Intocmit
arh. Suciuc Adrian Cornel
arh. Michiu Mariana