

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET SI CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, Nasaud, jud. Bistrita-Nasaud

Beneficiar:

(S.C. AXA NC COMEXIM SRL, Nascu Viorel Vasile, Nascu Rodica Dana, Nascu Mihai Callistru, Suteu Vasile Florin, Stan Gabriela – proprietari initiali)

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. - cumparator

1

DISPOZITII GENERALE

1.1

Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite in teritoriul studiat.

1.2

Baza legala a elaborarii

Elaborarea documentatiei s-a facut in baza Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria Nasaud pe teritoriul caruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completari ale acestora. La baza elaborarii R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si republicat in M.O. 856 / 27 noiembrie 2002.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG Nasaud - prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1.3

Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât in intravilan cit si in extravilan. In acest sens RLU se aplica pe terenul studiat.

A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**ART.1 Terenuri agricole in extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa respectind prevederile art. 3 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie agricola este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cind se poate face de catre Consiliul Judetean cu avizul primariei.

Dupa procedura de autorizare a PUZ urmata de introducerea zonei in intravilan terenurile agricole afectate de constructie se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii conditiilor impuse de lege si de art. 4 al RGU PUG.

Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor din apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare de apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG 101/1997 precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica in temeiul Legii Apelor.

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii de terenuri.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**ART.4 Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din RGU. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții se pot autoriza doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr: 10/1995 privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art.11 din RGU.

ART.5 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se interzice.

ART.6 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se va face conform art. 14 al RGU PUG.

ART.7 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ART.8 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform legislatiei in vigoare.

3

ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati si subunitati functionale:

A1- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

SI SUBZONA A 1b- subzona unitati industriale / depozitare – dispersate

ART.9 - Functiunea dominanta a zonei

Functiuni existente – unități industriale și depozite, servicii existente sau propuse în cadrul zonei A1

ART.10 - Functiunile complementare admise

- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare
- servicii compatibile functiunii zonei
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile si subunitatile functionale propuse sunt :

ART.11 - Utilizari permise

Dispoziții subzona A1:

- unități de producție industrială și depozitare
- staționări auto, parking-uri
- spații verzi amenajate, perdele de protecție

Dispoziții specifice unitatilor productive dispersate – A1 b:

- reconversie spre functiuni nepoluante: unitati productive nepoluante, servicii, locuinte etc.

ART.12 - Utilizari permise cu conditii

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF, respectiv avizul D.R.D.P

- pe terenurile situate în zonele de protectie monumente istorice sunt permise funcțiunile precizate, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice , conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiași aviz.

- unitățile de producție propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat

- S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z. , pentru UTR 12

- Până la elaborarea studiului de fezabilitate pentru ocolitoarea de trafic greu în noua variantă, se instituie un regim de interdicție temporară de construire pe o rază de cca 200 m de la intersecția acesteia cu DN 17 C

- Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ aprobat unitatile amplasate in imediata apropiere a zonelor de locuit trebuie sa fie nepoluante, in caz contrar trebuind sa-si opreasca activitatea pana la asigurarea conditiilor impuse de Agentia de Protectia Mediului - Bistrita

ART.13 - Interdictii temporare

Interdicții temporare se stabilesc în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

ART.14 - Interdictii permanente

Sunt interzise lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

5 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

A. Reguli de amplasare si de retragere minime obligatorii

ART. 15 - Caracteristici geometrice ale parcelelor

Conform PUZ , cu respectarea suprafatei minime a unei parcele de 500 mp.
Dimensiune minima front la strada – 12 m

ART. 16 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Unitatile industriale sau agricole nepoluante, amplasate in zone rezidentiale, vor respecta distantele minime obligatorii, ale zonei respective.

Se recomanda ,ca in fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale, sau din preajma lor, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

ART. 17 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru toate cladirile din subzonele I si A se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei, egala cu H/2, dar nu mai putin de 3,0 m.

ART. 18 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.

Conform Art. 24- R.G.U.

Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Toate cladirile dispun de acces carosabil și pietonal, direct din circulatiile publice. Viitoarele cladirii vor dispune de acces carosabil dintr-o circulatie publica sau privata.

ART. 19 - Stationarea autovehicolelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de destinatia cladirilor, conform normelor in vigoare.

Conform PUZ, respectand dimesionarea conform normelor in vigoare.

C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.20 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice locale.

Se interzice conducerea apei pluviale catre domeniul public sau parcelele vecine

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor; acestea se vor masca astfel incat sa nu contribuie la degradarea imaginii de ansamblu

ART.21 - Realizarea de rețele edilitare

În funcție de situația existentă, beneficiarul poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare în cadrul zonei industriale cu respectarea legislației în vigoare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar, cu respectarea legislației în vigoare

ART.22 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART.23 - Parcelarea

Pentru determinarea suprafeței totale de teren necesară construcției sunt necesare documentațiile de intabulare a terenurilor (parcelelor) neintabulate și documentațiile de dezmembrare a terenurilor pentru a forma corpuri de proprietate.

ART.24 - Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

– înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ART.25 - Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ART.26 - Procentul de ocupare a terenului

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

- **POT maxim = 50%:**

- **CUT maxim = 1 Adc/mp teren**

POT construcții propuse parcela studiată = 30%

CUT construcții propuse parcela studiată = 0.5 Adc/mp teren

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART.27 - Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de destinatia cladirilor, conform normelor in vigoare.

ART.28 - Spatii verzi si plantate

Spatiile verzi publice vor fi amenajate numai conform PUZ aprobat.

ART. 29 - Imprejmuiri.

Conform PUZ respectand:

o Se interzice folosirea urmatoarelor materiale pentru imprejmuiri: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; se recomanda lemnul, fier forjat.

Intocmit: arh. Ioana Maria Pop

Verificat: arh. Cristina Barladeanu