

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Bază auto de transport și întreținere, stație de sortare deșeuri reciclabile, stație pentru producerea compostului, service auto, sedii de firme, depozitare - DN1A str. Câmpului, nr. FN, mun. Săcele, jud. Brașov

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de bază în aplicarea P.U.Z întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificată și completată cu Ord.167/N/2000 MLPAT, H.G. 525/96;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism numărul 481 din 08.12.2015 eliberat de Primăria Municipiului Săcele.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructuri, este interzisă.

Art. 2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori interesați.

Art. 4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

P.O.T. max. propus = 40 %; C.U.T.max. propus = 1.2

Art. 6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Art. 7 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime: suprafața de 2000 mp;

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z. se vor respecta indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T., R.h., retragerile față de limitele de lot, aliniament, aliniere etc.) stabiliți prin regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

1 . Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale:

- pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie și funcțiuni complementare;

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este definit, în sensul prezentului regulament, ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta:

- cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

Art.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, Legea 287/2009 art. 612 și art. 615, cu toate modificările și actualizările ulterioare;
- Retragerea față de limitele de lot pentru zona edificabilă va fi cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6m;
- Distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor;
- Se va respecta H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri și înălțimea acestora;
- Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de acesta.

Alinierea clădirilor este definită, în sensul prezentului regulament, ca fiind linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.

Limita de aliniere propusă pentru toate străzile din cadrul P.U.Z. este de 12 m din axul străzii.

În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte Planul Urbanistic General și Studiul de Circulație, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul intersecției. Se va ține seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora și aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces

la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru construcțiile cu acces și lot propriu, se vor asigura, după caz:

- Accese carosabile.

- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

În cazul unei parcelări, în care unele parcele nu au acces direct la stradă, accesele la parcelele din spate sa vor realiza prin alei de servire locală (fundături) având lățimea de 3.50 m pentru fundăturile de maximum 30 m lungime, iar pentru cele de maxim 100 m fundăturile vor avea 2 benzi de circulație (total 6.00 m), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 3 Staționarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare și telecomunicații.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu Consiliul Local și administratorii de rețele. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

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

Art.1 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis pentru hale este de (S)+P, (D)+P;

Regimul maxim de înălțime admis pentru restul construcțiilor propuse este de (S)+P+4E, (S)+P+3E+R, (D)+P+3E+R;

Retragerea nivelului retras se va face la un unghi de 45 de grade față de planul fațadei.

Se va respecta H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri și înălțimea acestora.

Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Art.2 Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 30% din suprafața parcelei.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spațiile verzi vor fi realizate pe cât posibil în mod compact și prin plantații de arbori adaptați climatului local.

Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau cele care pot crea disconfort. Se vor planta specii de plante locale, rezistente și adaptate climatului specific zonei.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art.3 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.50 metri.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele structuri funcționale:

1. Zonă bază auto de transport și întreținere, stație de sortare deșeurilor reciclabile, stație pentru producerea compostului, service auto, sedii de firme, depozitare,
2. Zonă verde,
3. Zonă circulației auto și pietonale.

6. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zonă bază auto de transport și întreținere, stație de sortare deșeurilor reciclabile, stație pentru producerea compostului, service auto, sedii de firme, depozitare

Cuprinde întreaga zonă studiată cu excepția drumurilor, a zonelor verzi și a zonelor de protecție.

Tipul de proprietate al terenului: proprietate particulară.

Se propune construirea unei baze auto de transport și întreținere, a unei stații de sortare deșeuri reciclabile, a unei stații pentru producerea compostului, a unui service auto, a unor spații destinate sediilor de firme și depozitării.

Utilizări admise:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- birouri;

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comerț, alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări interzise:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Categorii de materiale de construcții:

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țiglă, fie învelitori în terasă; se interzic învelitorile din tablă zincată.

Zona verde

Cuprinde suprafețele verzi amenajate din incintă.

Tipul de proprietate a terenului:

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice și juridice;

- terenuri ce aparțin domeniului public;

- terenuri proprietate privată propuse a trece în domeniul public.

Suprafețele verzi amenajate constau în: plantații de aliniament, aferente drumurilor propuse spre modernizare, plantații înalte de protecție, formând o perdea vegetală, desfășurate perimetral și spațiile verzi din interiorul incintei care vor respecta următoarele condiții:

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- parcajele vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specific.

Zona circulațiilor carosabile și pietonale

Cuprinde suprafețele ocupate de circulații.

Tipul de proprietate a terenului:

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice și juridice;
- terenuri ce aparțin domeniului public;
- terenuri proprietate privată propuse a trece în domeniul public.

Au fost propuse spre modernizare drumurile DN1A – str. Câmpului și drumul de exploatare DE 196/1.

Pentru modernizarea drumurilor publice, pentru a asigura profilul transversal definitiv propus al drumurilor, fâșii din terenurile private deservite de aceste circulații au fost propuse a trece în domeniul public al Municipiului Săcele.

DN1A va avea un carosabil de 8m, spații verzi de protecție bilaterale cu dimensiuni între 1 m și 1,5m, piste pentru biciclete și trotuare bilaterale de 1,5m.

Paralel cu DN1A, pe latura de nord a acestuia, va fi amenajat un drum colector care va prelua traficul generat de investițiile din zonă. Drumul colector va fi prevăzut cu facilități pentru traficul pietonal și pentru persoanele cu handicap locomotor.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de funcțiunea propusă, în conformitate cu H.G. 525/1996.

**Întocmit,
arh. Alexa Sebastian**