

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Plan Urbanistic Zonal

### Bază auto de transport și întreținere, 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.

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

R.L.U. 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 se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens R.L.U. se aplică pe terenul amplasat în nordul municipiului Săcele, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Terenul se învecinează pe laturile de nord și de est cu drumul de exploatare DE 196/1, pe laturile de nord și de vest cu o serie de proprietăți private iar pe latura de sud cu strada Câmpului – DN1A.

Terenul este în proprietatea persoanelor juridice S.C. CIBIN S.R.L., S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L. și a persoanelor fizice Bija Ioan, Bija Ileana și Ivan Bogdan-Marius, conform C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101.

## **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

#### **Art.1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **Art. 2. 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 infrastructură, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

#### **Art. 3. 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. 4. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, 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.

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. 5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

#### **Art. 6. 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.) prin raportarea suprafeței ocupate la sol a construcțiilor la suprafața terenului aferent acestora.

**P.O.T. max. propus = 40 %.**

#### **Art.7. Coeficientul de utilizare al terenului**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului pentru zona funcțională propusă:

S-au stabilit valori maxime pentru coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) prin raportarea suprafeței desfășurate a construcțiilor la suprafața terenului aferent acestora.

**C.U.T.max. propus = 1,2.**

#### **Art. 8. 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. 9. Caracteristici ale parcelelor**

Pentru activități productive, 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 construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

Este recomandat ca pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei să fie de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.

Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor respecta recomandările studiului de impact asupra mediului.

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 regulamentul 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 prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor .

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri.

Pentru depozite, ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare etc., se recomandă orientarea spre nord.

#### **Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice**

Față de drumurile publice existente în zonă, viitoarele construcții se vor amplasa astfel:

- față de strada Câmpului/DN1A, vor fi dispuse la limita aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii,

- față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, vor fi dispuse la 6 m față de aliniamentul propus, respectiv la 12,00 m față de axul drumului.

#### **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 astfel:

- față de strada Câmpului/DN1A, vor fi dispuse la limita aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii,

- față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, vor fi dispuse la 6 m față de aliniamentul propus.

#### **Art.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Pentru **limitele laterale și limita posterioară se vor respecta distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor dar nu cu mai puțin de 6m.**

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

Se vor respecta culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse.

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.

Se va respecta regimul de aliniere propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

**Regimul de aliniere față de strada Câmpului/DN1A coincide cu aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii.**

**Limita de aliniere propusă față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, este la 12 m din axul străzii, respectiv 6 m față de aliniamentul propus.** Suprafața rămasă între aliniamentul și alinierea propuse este recomandat a fi utilizată pentru realizarea unei plantații de protecție.

Retragerea construcțiilor față de limita alinierii este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Față de drumurile interioare, viitoarele clădiri vor fi poziționate pe aliniamentul acestora sau retrase, în funcție de natura funcțiunii propuse.

## **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 să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

Pentru construcțiile cu acces și lot propriu, se vor asigura, după caz: accese carosabile și/sau accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să 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.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcționării.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

#### **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 apă, 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**.

**Înălțimea max. propusă pentru hale = 12 m.**

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

**Înălțimea max. propusă pentru restul clădirilor = 16 m.**

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.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

## **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.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

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

Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **Art.2. Spații verzi**

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Se va respecta un minim al suprafeței spațiilor verzi de **30%** din suprafața totală a terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate 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 exigente 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.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

În zona studiată sunt propuse următoarele subzone funcționale:

- 1. Subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare**
- 2. Subzona circulațiilor rutiere de interes național și local**

### **6. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

**SUBZONA DE SERVICII, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE** se desfășoară pe terenurile identificate prin nr.cad. 107856, nr.cad. 1250, nr.cad. 1251 și nr.cad. 1252 și va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii de firme/birouri, spații pentru depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce vor deservei funcțiunile propuse.

Utilizări admise:

- activități productive nepoluante 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;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- 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;
- birouri: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații;
- activități productive și servicii: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- 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.

**SUBZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL** va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea, suprafețe care urmează a fi trecute în domeniul de proprietate publică și care însumează o suprafață de cca. 3.964,40 mp.

Suprafețele sunt necesare asigurării profilelor modernizate pentru strada Câmpului – DN1A și pentru drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A.

Pentru modernizarea drumurilor publice, pentru a asigura profilul transversal definitiv propus al drumurilor (strada Câmpului – DN1A, drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A), fâșii din terenurile private deservite de aceste circulații au fost propuse a trece în domeniul public al Municipiului Săcele.

Astfel, 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.

Intocmit,  
arh. Alexia Sebastian

