

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului	P.U.Z. teren extravilan în scopul realizării spațiilor de depozitare și de prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă
Amplasament	COMUNA ZAM, LOCALITATEA POJOGA, C.F. 60115, 60120
Beneficiar	PRIMĂRIA COMUNEI ZAM
Proiect	336 / 2014
Proiectant general	S.C. RHEINBRUCKE S.R.L. Timișoara, str. Amforei, Nr.9, Et.3, Ap.13, Jud.Timiș
Fază de proiectare	P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Întocmit,

arh. Hamza Augustin
arh. Bogdan Alexandru
urb. Dodoc Roxana

verificat,

arh. Dan Popa



COLECTIV DE ELABORARE

Şef proiect	arh. Dan Popa
Proiectant general	S.C. RHEINBRUCKE S.R.L. Timişoara, str. Amforei, nr.9, et.3, ap.13, jud.Timiş Arh. Hamza Augustin Arh. Bogdan Alexandru Urb. Gurza Vlad-Gabriel Urb. Dodoc Roxana
Lucrări de arhitectură	S.C. RHEINBRUCKE S.R.L. Timişoara, str. Amforei, nr.9, et.3, ap.13, jud.Timiş



întocmit,

arh. Hamza Augustin
arh. Bogdan Alexandru
urb. Dodoc Roxana

verificat,

arh. Dan Popa



BORDEROU

PIESE SCRISE

- I. Foaie de capăt
- II. Colectiv de elaborare/ Listă de semnături
- III. Borderou
- IV. Memoriu general

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
10. Executarea lucrărilor de construcții

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

12. Unități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiuni complementare admise

Capitolul 1. Utilizarea funcțională

Art.1. Utilizări permise

Art.2. Utilizări permise cu condiții

Art.3. Utilizări interzise

Capitolul 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.5. Amplasarea construcțiilor

Art.7. Amplasarea clădirilor față de limitele terenului

Art.8. Condițiile de echipare edilitară

Art.9. Regimul de înălțime

Art.10. Aspectul îngrijit al construcțiilor

Art.11. Parcajele

Art.12. Circulațiile și accesele

Art.13. Spațiile libere și spațiile plantate

Art.14. Împrejmuirea

Capitolul 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului
Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

PIESE DESENATE

A01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
A02. SITUAȚIA EXISTENTĂ
A03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
A04. MOBILARE URBANĂ
A05. PROPRIETATEA TERENURILOR

Observații:

Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respectă acel considerent juridic privind redactarea prin care, având în vedere faptul ca odată aprobat acesta devine opozabil în justiție, se interzic trimerile de la prevederile pentru o unitate de referință la alta, **chiar dacă sunt identice**, pentru a nu se creea confuzii.

La stabilirea P.O.T. și C.U.T., în cazul în care, pentru orice unitate teritorială de referință, cifrele din regulament diferă față de cele din respectivul capitol al P.U.G. ca și propuneri, se recomandă a fi respectate reglementările cele mai restrictive. Nu se vor depăși pentru nici un fel de construcție, lucrare sau amenajare indicii P.O.T. și C.U.T. din prezentul Regulament Urbanistic.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent P.U.Z. este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z.. Durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. pentru comuna Zam și a Regulamentului aferent neaducând modificări acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a comunei Zam și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru comuna Zam se poate face cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

a) Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin HGR nr.525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10. 04. 2000.

b) Reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile R.L.U. aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z..

3. Domeniu de aplicare

3.1. Prezentul P.U.Z. împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în P.U.Z.

3.2. Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din P.U.Z., delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea U.T.R. se face în cadrul P.U.G., preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul P.U.Z.. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z..

Se va respecta art. 9 din Regulamentul General de Urbanism cu privire la zonele construite protejate și monumente.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U..

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din R.G.U. – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri.

Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare:

- tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune;
- soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierele prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – „Reglementări Urbanistice”.

Teresele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite. Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și a parcarilor

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 – R.G.U..

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 – R.G.U..

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii.

Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea pe diferite perioade de timp. La toate tipurile de construcții va trebui să se realizeze suprafețele necesare staționării (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico – edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art.1821;art.23; art.25; art.26; art.27; art.28; art. 30.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmand să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspecția Sanitară de Stat. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.

Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.

Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehicolelor la acestea este obligatoriu.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran. Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

Spații verzi

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze. Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Împrejmui

Împrejmuirea spre stradă se va poziționa paralel cu linia de aliniere a străzii.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Dacă se optează pentru soclu, înălțimea maximă a soclului unei împrejmui va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

10. Unități funcționale

ID – UNITĂȚI DE MICĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul comunei Zam a unui proiect zonal de urbanism care va avea ca funcțiune principală zona de depozitare și de prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă

Terenul este situat în extravilan, în apropierea drumului județean 707A. Zona studiată reprezintă suprafața de 25000 mp, din care 20700mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/29 și 4300 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/30 și suprafața de 11200 mp, din care 9300mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/27 și 1900 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/28. Terenul se învecinează la N cu drumul de incintă, la S cu drumul județean 707 A, la E se află proprietatea privată S.C. Carmeuse Holding S.R.L. și la V cu proprietatea privată a dnu-lui Moiescu Pavel.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul încadrat conform P.U.G. în extravilanul comunei ZAM va cuprinde următoarea zonă:

Utilizare funcțională

ID – UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE

ID – UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

Generalități

Funcțiunea dominantă – unități de producție și depozitare.

Funcțiuni complementare admise: spații verzi, sediu de birouri cu spații anexe, locuire și spații anexe, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, staționare autovehicule.

Capitolul 1. Utilizarea funcțională

Art.1. Utilizări permise:

Zona edificabilă - Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

Zona drumuri – Căi de acces auto și pietonale spre parcelă.

Zona spații verzi – Teren natural, vegetație înaltă, specii de arbori specifici zonei, vegetație joasă, tip gard viu.

Art.2. Utilizări permise cu condiții: sunt admise structurile temporare destinate petrecerii timpului.

Art.3. Utilizări interzise:

- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe gospodărești pentru creșterea ovinelor, bovinelor, cabalinelor;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Capitolul 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.4. Amplasarea zonelor verzi – conform planșei de Reglementări Urbanistice, perimetral pe parcelă.

Zona spații verzi – perimetral pe limitele terenului.

Zona edificabilă – în funcție de soluția D.T.A.C., P.T. sau a proiectelor de amenajare, cu obligativitatea de a nu fi propuse în proporție mai mică de 20% din suprafața totală a parcelei.

Art.5. Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate –

Zona edificabilă – pe aliniamentul propus sau cu maxim 10m retragere față de aliniamentul propus în planșa A.03 REGLEMENTĂRI.

Se va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil indirect și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public. (Conform art. 18 R.G.U.).

Art.6. Condițiile de echipare edilitară - toate construcțiile realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente; branșamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente - conform art. 27 din R.G.U.
Realizarea de rețele tehnico-edilitare - onform art. 28 din R.G.U.
Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare - Conform art. 29 din R.G.U.

Art.7. Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum P+1 pentru construcțiile propuse în soluțiile de arhitectură.

Construcțiile sediu de birouri vor avea o înălțime maximă la cornișă de 7 m.

Art.8. Aspectul îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.9. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.). Staționarea autovehiculelor va fi asigurata pe parcela proprie. Va fi asigurat min. 1 loc de parcare la 100 mp de zonă de producție și depozitare.

Art.10. Circulații și accese – conform soluției D.T.A.C. sau P.T. propuse cu obligativitatea de a asigura accesul din drumul județean din partea de S a terenului.

Accese carosabile - conform Art. 25 și Anexa 4 R.G.U.

Accese pietonale - conform Art.26 R.G.U.

Art.11. Spațiile libere și spațiile plantate se vor realiza conform P.U.Z., planșa A.03 REGLEMENTĂRI, cu rolul de spații verzi de protecție pe o suprafață de cel puțin 20% din suprafața totală a terenului (Conform Art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.)

Art.12. Împrejmuirea

Împrejmuirea se va realiza pe perimetrul terenului, asigurându-se accesul principal în partea de S. Se va respecta art. 35 – R.G.U.

Capitolul 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. – și Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii P.O.T. și C.U.T. maximali stabiliți pentru fiecare zonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru zona funcțională și pentru un U.T.R. sunt obligatorii.

În cadrul P.U.Z. au fost stabiliți:

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T max = 30 %

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. max = 0,35

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

ZONIFICARE PROPUȘĂ		
DENUMIRE ZONA	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
DRUMURI	500,00 mp	1,63 %
EDIFICABILA	23660,27 mp	76,90 %

SPATII VERZI DE PROTECTIE	6608,25 mp	21,48 %
	30767,00 mp	100,00 %



întocmit,

arh. Hamza Augustin
arh. Bogdan Alexandru
urb. Dodoc Roxana

verificat,

arh. Dan Popa

