



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE
UTR EXISTENT IN ID - UTR4 ZONA PT UNITATI INDUSTRIALE -
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Adresa: **oras BORSA, str. ALEXANDRU IOAN CUZA, f.n.,
jud. MARAMURES**

Proiectant: **S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.**

Beneficiar: **SC SPLIT ION COM SRL**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data elaborării: **martie 2024**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiata.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează in

conformitate cu H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- **Codul civil**
- **H.G. 584/2001** privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea 137/1995** protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea apelor 107/1996**
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- **Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii**
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului**, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea in construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- **Legea 84 /1996** privind imbunatatirile funciare;
- **Legea 106/1996** privind protecția civila
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa „Reglementari urbanistice”, adica pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin extinderea rețelelelor existente;
- proiectarea constructiilor pentru unitati industriale la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie;
- abordarea unui stil arhitectural si utilizarea de materiale de constructii care sa se integreze in specificul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu.

In vederea organizării terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrărilor si a operațiilor urbanistice:

- respectarea zonificarii prevăzute in Planului Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile si a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei de circulatie reglementate prin prezenta documentatie.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic pe plansa de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z..

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliti prin prezenta documentatie.

Pentru statia de distributie carburanti s-au reglementat: **P.O.T. maxim admis 25,00%** si **C.U.T. maxim admis 0.30.**

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constuctiilor este permisa numai daca se respecta distantele obligatorii fata de limitele laterale min 3.00m si posterioare 6.00 m, precum si asigurarea distantelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornișa a clădirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica PUZ.

Înălțimea la coama a clădirii nu va depasi 15.00m.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.

Accesele auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor. Se va asigura o zonă de parcare pentru biciclete și motocicletă și minim 1 parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Apa potabilă va fi obținută prin racord la rețeaua localității.

Canalizare ape uzate: prin racord la rețeaua localității.

Apele meteorice de pe învelitorile clădirilor, copertinelor vor fi evacuate în separatorul de hidrocarburi și deversate în rețeaua localității.

Apele meteorice de pe platforme și drumuri carosabile vor fi colectate în separatorul de hidrocarburi și deversate în rețeaua localității.

Electrice Nu se admite pozarea aeriană a rețelilor electrice aeriene. Se va acorda o atenție specială problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei. Extinderea rețelei electrice se va realiza subteran.

Reteaua de gaze naturale se va extinde până la amplasament.

Pentru **depozitarea deseurilor menajere** se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată.

Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locala.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru construcții

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m
- (c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2500.00mp

Terenul se ia ca atare, cu forma relativ regulata. Nu se admit reparcelari, cu scopul diminuarii terenului.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri si parcaje

Spatii verzi si plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi amenajate cu arbusti, flori ornamentale si gazon.

Sistemele de spatii verzi prevazute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrarilor de constructii fiind necesare lucrari de terasamente plantatii de arbori, arbusti si gazon de calitate.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate de minim 20%.

Imprejmuiri

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție si esențelor vegetale, cât si prin calitatea execuției.

Sunt permise

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in

caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Parcaje

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje și parcaje.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Art. 11. Unități și subunități funcționale

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea este de zonă stație de distribuție carburanți, depozitare, servicii, birouri, activități productive nepoluante.

UTR Sdc- zonă stație carburanți, depozitare și servicii

Regim de înălțime: H max. 15.00 m

POT maxim = 25%

CUT maxim = 0.30

ZV. = 20%

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- funcțiunea dominantă: unități industriale servicii – stație distribuție carburanți depozitare și servicii
- funcțiuni complementare: alimentație publică, comerț
- utilizări permise:
 - clădire cu funcțiunea stație distribuție carburanți
 - trotuare / platforme pietonale;
 - platforme auto / parcuri;
 - spații verzi în incintă;
 - platformă gospodărească;
 - echipare tehnică – edilitară.
- utilizări permise cu condiții:
 - depozitare, sedii firme.
- utilizări interzise:



- construcții sau amenajari incompatibile cu funcțiunea zonei – locuinte colective si individuale;
- Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- aspectul exterior al cladirilor:
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiata în acest PUZ, se va include într-un UTR nou Sdc-
zona statie carburanti, depozitare si servicii

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**