

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ

Localitatea Alba Iulia-Oarda de Jos

Str.Biruinței,nr.46

județul Alba

august 2017

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 2 Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4 Amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 5 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ARTICOLUL 6 amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 Staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 10 Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 10 Aspectul exterior al construcțiilor

ARTICOLUL 10 Spații libere și spații plantate

ARTICOLUL 10 Împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

MI – Zonă mixta- situată în zona industrială

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru zona de **CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);
- HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Pentru zonele neconstruite, prin planșele desenate se va stabili retragerea de la aliniament.
- Zona studiată are reglementări urbanistice prevăzute prin PUG aprobat și se respecta aliniamentul respectiv
- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și

interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-
- ARTICOLUL 5
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂa.**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt

accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se

desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 m**
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00m**
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, **MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 m** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Autorizarea executării construcțiilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- au front și acces direct la stradă;
- front la stradă de minimum 20 m;
- adâncimea parcelei de minimum 25 m.
- suprafața parcelei de minimum 1 000 mp;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau

Accesul în incintă se realizează din strada Biruinței

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

cu următoarele condiționări:

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim **1,20 m**.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Realizarea de rețele edilitare

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară .

Se propun solutii de echipare care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului :

Canalizarea menajera.

Reteaua de canalizare menajera din incinta obiectivului va fi deservita de o microstatie de epurare – zona nefiind racordata la reseaua locala de canalizare.

Canalizarea ape uzate tehnologic

In cazul creerii de insertii industriale ce folosesc in procesul productiv apa, *apa uzata tehnologic* va fi tratata si epurata (inainte de deversarea in raul Sebes) in statii de epurare omologate – a caror avizare se va face la faza de autorizare PAC de catre organele abilitate (Agentia de Mediu, Agentia Apele Romane si Directia de Sanatate Publica) conform normelor legale in vigoare. Obligativitatea avizarii acestor industrii va fi mentionata in CU.

Canalizarea ape platforme

Apele contaminate accidental (platforme carosabile, parcare, spalatorie etc.) cu reziduuri hidrocarburi sau uleiuri minerale vor fi decantate prin intermediul unei instalatii denisipator si separator hidrocarburi si uleiuri minerale, apoi deversate in rigola cu scurgere in raul Sebes .

Salubritate

Pentru deseurile menajere si ambalaje deteriorate se va face contract cu o firma specializata , urmand ca acestea sa fie transportate de firme de reciclare pentru materialele re folosibile.

ARTICOLUL 11

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- **Inaltimea obiectivelor nu va depasi 12 m (la atic / streasina).**
- **Punctual, in cazul unor considerente tehnologice, se vor accepta inaltimi de maxim 15 m.**

ARTICOLUL 12

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- 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 din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. și vor fi dublate cu un gard viu. 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** m 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;

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale au fost stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat că optimă menținerea funcțiunii de zonă mixtă situată în zona industrială servicii, comerț / activități de producție, conform PUG aprobat.

Conform planșei de *Reglementări Urbanistice și de Posibilități de Mobilare Urbană*, terenurile vor fi ocupate cu:

- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Construcții
- Spații de parcare
- Instalații tehnico-edilitare
- Împrejmuiri

Propunerea PUZ va respecta limitele de parcelă din ridicarea topografică.
Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 43.145 mp.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

MI – Zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț / activități de producție

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- **activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general** mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor
- parcaje pentru angajați,
- accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). In mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită
- spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele permise mai sus;
- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la

circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

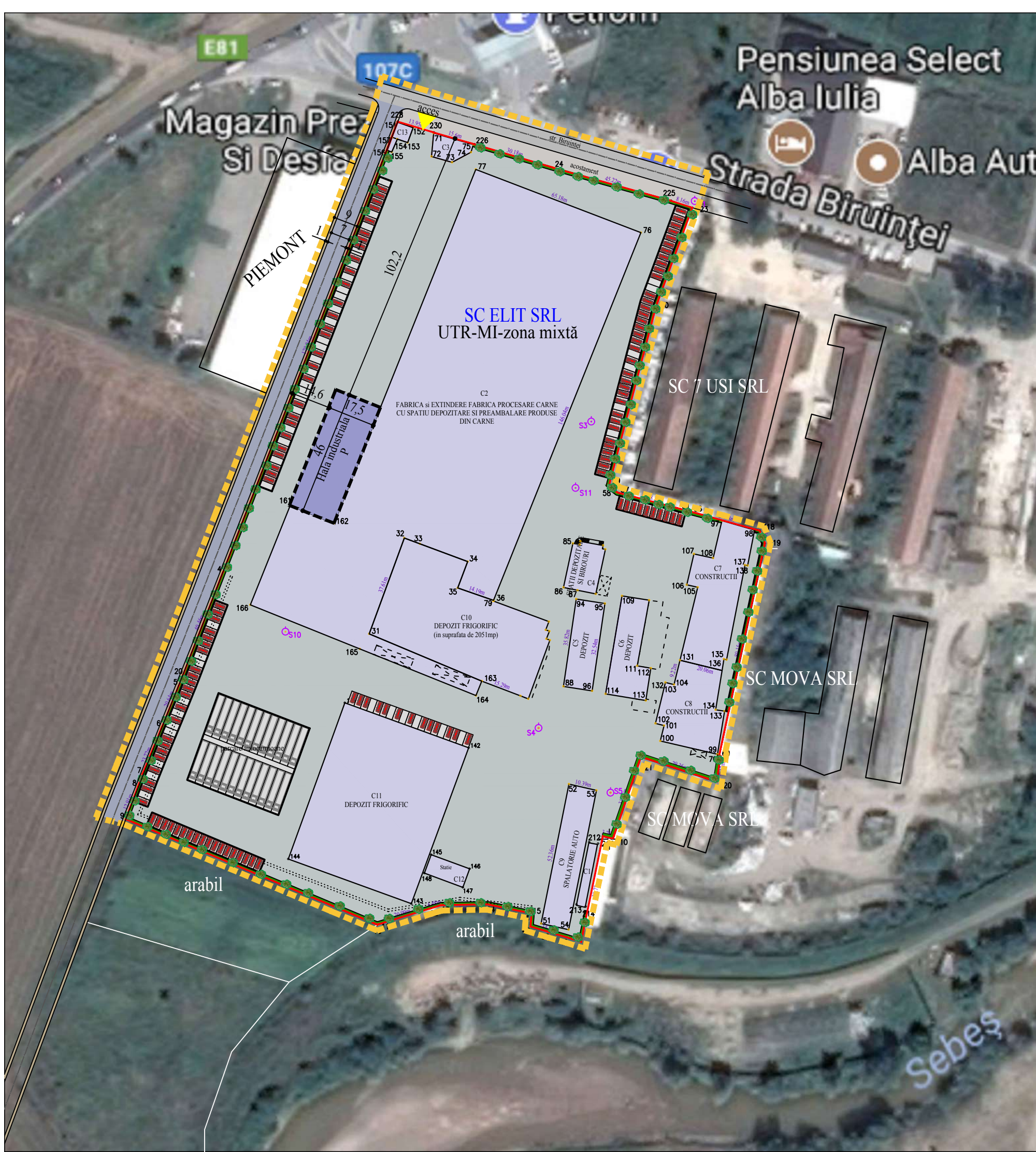
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.8



PLAN URBANISTIC ZONAL

~CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ~

Alba Iulia-Oarda de Jos, Str.Biruinței, nr.46,jud. Alba

ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită teren studiat prin PUZ

FUNCTIUNI

UTR-MI-Zonă mixtă-situată în zona industrială-servicii comerț/activități de producție

- Construcții existente
- Construcție propusă

CIRCULATII

- DJ.107- Strada Biruinței
- Acostament
- Drum de exploatare
- Platformă betonată circulabilă în incintă
- Zonă parcare
- Strada reglementata prin PUZ -Hcl.52.28.02.2012.art.7
- profil carosabil 9m(7m carosabil,1m trouar)
- Trotuar

CADRUL NATURAL

Spațiu verde amenajat minimal

Cod constr.	LEGENDA CONSTRUCTII
C1	GRAJD Nr. 6
C2	FABRICA SI EXTINDERE FABRICA PROCESARE CARNE CU SPATIU DEPOZITARE SI PREAMBALARE PRODUSE DIN CARNE
C3	MAGAZIN DE PREZENTARE
C4	SPATII DEPOZITARE SI BIROURI
C5	DEPOZIT
C6	DEPOZIT
C7	CONSTRUCTII
C8	CONSTRUCTII
C9	SPALATORIE AUTO
C10	DEPOZIT FRIGORIFIC
C11	DEPOZIT FRIGORIFIC
C12	STATIE EPURARE
C13	CABINA POARTA SI GRUPURI SANITARE

BILANT TERITORIAL Propus (mp)	
Constructii existente	19442
Construcție propusa	816.10
Platforma betonata circulabila	19925
Zona parcare	2116
Zona verde	844.51
TOTAL	43145
Indici tehnici - existent	
P.O.T.existent	45.06%
C.U.T.existent	0.4
Regim înălțime	P+E
Indici tehnici - propus	
P.O.T.propus max -PUZ	85%
C.U.T.propus max -PUZ	1.8
Regim înălțime max	P+2

	Den. lucrării	CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA	Nr. proiect 22/ 2017
	Den. plansei	ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI	
	Beneficiar	SC ELIT SRL CUGIR	
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri	
	Proiectat	arh. Marius Barbieri	
	Desenat	arh.Alin Gherman	Scara 1:1000
			Plansa 2 format A3