

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ “EXTINDERE HALA INDUSTRIALA”, CURTICI,
UTR14, CF nr. 34259

STRUCTURA REGULAMENTULUI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U
2. Corelari cu alte documentatii
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

I. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT si CUT
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul aferent P.U.Z. este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, la modul si categoriile de interventii pe teritoriul zonei studiate.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea investitiilor la nivelul teritoriului studiat.

1.2 Prezentul regulament aferent zonei explica si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) prevederile Planului Urbanistic Zonal in vederea urmaririi acestuia.

1.3 Regulamentul aferent PUZ constituie act de autoritate a administratiei publice locale si este aprobat prin Hotarare de Consiliul Judetean.

1.4 In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor cuprinde prevederi susceptibile sa schimbe conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului aferent PUZ se va face numai corelat cu prevederile Regulamentului general de urbanism, iar aprobarea acestuia se va face numai cu respectarea procedurii legale.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General al orasului Curtici, pentru parcela situata in UTR 14, si R.L.U. referitor la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

2.2. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

2.3. Dupa aprobare, prezentul Plan Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent sunt opozabile in justitie, pe perioada valabilitatii lui.

2.4. Regulile de urbanism cuprinse in prezentul R.L.U. constituie un ansamblu de principii urbanistice prin care se stabileste modul in care poate fi ocupat terenul, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor ce urmeaza a se executa, in acord cu prevederile legale.

2.5. Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr.50/1991, modificata si completata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata cu Legea nr. 289/2006;
- Codul Civil
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si de continutul cadru al documentatiilor de urbanism, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Legislatia in vigoare referitoare la cai de comunicatii, retele tehnico-edilitare, siguranta constructiilor, sanatatea populatiei, etc.

4. DOMENIUL DE APLICARE

4.1. Prezentul regulament se aplica pe terenul amplasat in intravilanul localitatii Curtici – Zona Libera, U.T.R. 14 („Zona Libera Curtici”), identificat prin CF nr. 34259, nr. cad. 300489 (rezultat din comasarea CF nr. 300436 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/4; 1174/1/1/1/2 si CF nr. 300437 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/1/2), anexat prezentei documentatii.

Terenul este in proprietatea publica a judetului Arad, administrat de RAZL Arad-Curtici. Terenul a fost concesionat de sc Valvetek srl pe durata a 30 de ani (pana la data de 01.04.2034)

Terenul studiat este de 8623 mp, din care s-a reglementat spatiu verde amenajat in suprafata de 2648 mp.

Pe teren exista construita o hala industriala, asupra careia sc Valvetek srl detine drept de proprietate.

Amplasamentul are suprafata de 8623 mp si este delimitat de:

Nord: sc Rosko Textil srl, - curte, constructii;

Sud: DJ 792C, drum asfaltat;

Vest: teren arabil;

Est: DC 494, drum asfaltat. (sc Lagermax srl, sc Lackner&Schwartz srl, parcare auto)

4.2. Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica (actualizeaza) prevederile P.U.G. aprobat. Dupa aprobare, PUZ si RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii.

4.3. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor si amenajarilor pe terenul cuprins in PUZ, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii 350/2001, doar in baza altui PUZ avizat si aprobat legal.

4.4. Valoarea indicilor urbanistici propusi se aplica dupa formulele POT, CUT, asa cum au fost definite in Legea 350.

4.5. Retragerile fata de aliniamentele propuse si retragerile minime fata de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii si nu pot fi diminuate pentru nici una din constructii in cazul autorizarii construirii pe baza acestui Regulament.

Retragerile sunt obligatorii si vor fi inscrise in CU.

4.6. Cladirile care urmeaza să fie realizate pe parcela se vor inscrie in conditiile prevazute de prezentul Regulament. In acest scop, certificatul de urbanism va preciza conditiile de construire si va fi insotit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

4.7. Autorizarea construirii pe parcele se face separat pentru urmatoarele categorii de lucrari:

- Lucrari de trasare a retelelor edilitare;
- Lucrari de construire /amenajare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

5.1. Pe teritoriul studiat nu exista cladiri cu valoare de patrimoniu.

5.2. Pe teritoriul studiat, amplasamentele constructiilor care pot produce efecte de poluare a mediului se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele de specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

5.3. Se interzic constructii de orice fel care produc nocivitati sau incomodeaza functiunile vecine existente.

5.4. Protectia calitatii apelor – noile constructii nu vor constitui sursa de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta.

5.5. Protectia aerului – constructiile nu vor afecta calitatea aerului. Gazele de ardere rezultate de la sistemul de incalzire se vor incadra in prevederile normelor tehnice pentru protectia atmosferei.

5.6. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor – constructiile nu vor constitui sursa de zgomot si vibratii.

Eventualele surse de zgomot vor fi temporare si nu vor depasi nivelul acustic admis.

5.7. Protectia solului si subsolului - la realizarea lucrarilor prevazute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase.

La terminarea lucrarilor terenul va fi degajat de resturi de materiale si deseuri. In perioada de executie a lucrarilor se va interveni asupra solului si subsolului pentru pozarea conductelor si amplasarea caminelor.

Canalizarea din incinta se va realiza din tuburi PVC, etansate cu inele de cauciuc, astfel incat sa nu existe pericolul infiltrarii apelor uzate menajere in sol sau in panza freatica.

Deseurile nu se vor depozita pe sol, ci numai in containere, dupa specific.

5.8. Protectia ecosistemelor terestre – functiunea (industrie nepoluanta, depozitari) nu va afecta ecosistemele.

5.9. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament - în etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta după specific și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

5.10. Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase – nu se vor utiliza asemenea substanțe.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Autorizația de construire pentru terenul în studiu se eliberează de Primăria Curtici, în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și Legea 69/1991 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public și vecinătăți.

6.3. Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșelor de ECHIPARE EDILITARA atașate PUZ.

7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

7.1. 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.

7.2. Amplasarea față de punctele cardinale: se vor respecta recomandările din Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, socluri

7.3. Construcțiile se vor alinia fără a depăși limita reprezentată în planul de Reglementări cu linie groasă neagră, întreruptă.

7.4. Talpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a partilor de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune.

Soclurile clădirilor vor fi așezate pe alinierea prevăzută de Regulament și de planul de aliniere, fără nicio depășire.

8. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

8.1. Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Se va asigura corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, pietonale și parcaje, corespunzătoare funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

9.1. Extinderea de retele sau marire de capacitate a retelelor publice se va face conform art.28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

9.2. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica, etc) se vor proiecta si executa evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

9.3. Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

9.4. Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu prezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

9.5. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca acestea vor fi racordate la reseaua tehnico-edilitara existenta.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori

Prin derogare se pot realiza racorduri la retelele publice, cu acordul organismelor publice competente numai daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, sau sa mareasca capacitatile retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi

9.6. Rezervoarele de combustibil vor fi realizate cu respectarea normelor PSI.

9.7. Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Inaltimea constructiilor

10.1. Stabilirea inaltimii constructiilor se face pe baza analizei situatiei, in corelare cu:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent propus spre conservare
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistice a zonei
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor dominante ale zonei.

10.2. Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in conditiile respectarii prescriptiilor specifice zonelor functionale, cuprinse in prezentul regulament.

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcaje

11.1. Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru stationarea vehiculelor pe diferite perioade de timp.

11.2. La toate constructiile va trebui sa se realizeze suprafetele necesare parcajelor, caracteristice functiunii. La determinarea numarului locurilor de parcare se vor respecta normele prevazute in anexa 5 RGU.

11.3. Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatilor publice.

11.4. Este interzisa stationarea si parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spatii verzi de aliniament.

Spatiile verzi

11.5. Spatiile verzi amenajate vor fi pastrate si valorificate.

Imprejmuiri

11.6. Nu se accepta imprejmuiri opace inalte, cu exceptia organizarii de santier, si numai pe perioada executiei lucrarilor

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA STUDIATA **8623 mp**, delimitata de
Nord: sc Rosko Textil srl, - curte, constructii;
Sud: DJ 792C, drum asfaltat;
Vest: teren arabil;
Est: DC 494, drum asfaltat. (sc Lagermax srl, sc Lackner&Scwartz srl, parcare auto)

Parcela studiata are caracter omogen si se prezinta sub forma unei singure zone functionale.

Indicii urbanistici ce fac obiectul prezentului PUZ.

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T. max	30 %	40%
C.U.T. max	0,60	0,60

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

GENERALITATI

Art.1 Functiunea dominanta

Este cea de industrie usoara si depozitare, zona fiind compusa din constructii (si amenajari) cu caracter industrial, regim de inaltime maxim P+1.

Art.2. Functiuni complementare admise ale zonei : nu se admit.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.3. Utilizari functionale admise:

Functiune dominanta: compatibila cu caracterul zonei: industrie si depozitare.

Utilizari admise: constructii pentru industrie usoara, nepoluanta, depozitare, echipare tehnico-edilitara, drumuri, amenajari de spatii verzi.

Art.4. Utilizari admise cu conditionari:

- inaltimea maxima va fi P+1

- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri de max. 40%

- lucrarile de constructii sunt conditionate de avizul detinatorilor de drumuri, retele de echipare tehnico-edilitare pentru terenurile amplasate in zona de protectie a acestora

Art.5. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic

- depozitarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

- platforme de colectare a deseurilor

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie teren din circulatii publice

- lucrari de terasament de natura sa afecteze parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- ferme agro-zootehnice, abatoare

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, VALORI MAXIME ALE INDICATORILOR URBANISTICI

Art.6. Amplasarea fata de punctele cardinale: se vor respecta recomandarile din Regulamentul General de Urbanism.

Art.7. Amplasarea cladirilor fata de aliniament – constructiile vor respecta prevederile PUG in vigoare la data elaborarii prezentului PUZ astfel:

* aliniamentul stabilit este la 10 m din axul drumului principal

* retragerea fata de aliniament este de 10m.

Constructiile se vor alinia fara a depasi limita reprezentata in plansa de REGLEMENTARI.

Art.8. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Distanța minimă față de vecinătăți este cea stabilită prin Codul Civil, dar nu mai puțin de **10,00m** față de limita estică a parcelei, pentru asigurarea gabaritelor auto. Față de limita nordică se impune respectarea restricțiilor LEA (12m de-o parte și de cealaltă a axului rețelei)

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

În cazul amplasării în apropierea limitelor de proprietate se vor prevedea măsuri de împiedicare a propagării incendiilor către proprietățile învecinate, conform normativelor în vigoare

Art.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: construcțiile se vor executa ca extinderi ale celor existente.

Construcțiile amplasate izolat pe parcelă se vor supune normelor impuse prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Art.10 Valori maxime ale indicatorilor urbanistici:

- se stabilește POT max = 40%, CUT max = 0,6

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE), A PARCARILOR

Art.11. Accese carosabile:

Accesul carosabil se asigură din DE 494 direct pe parcelă

Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform normelor, și să aibă **min. 4,50 m** lățime și **4.20 m** înălțime.

Orice acces nou se va face conform avizului și autorizației de construire eliberate de administratorul drumului.

Art.12. Accese pietonale

Accesul pietonal se asigură prin trotuare, dimensionate corespunzător, adiacent căilor de circulație carosabile.

Accesele pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.13. Stationarea autovehiculelor – se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.14. Numarul de locuri de parcare – se va stabili conform art.33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.15. Apa potabilă:

Orice construcție nouă trebuie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Art.16. Canalizare menajeră:

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Art.17. Canalizarea pluvială:

Amenajările trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea și colectarea apelor meteorice.

Art.18. Rețele electrice, telefonie, CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular sau iluminatului, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran.

Art.19. Gaze

Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Art.20. Salubritate

Orice cladire trebuie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor, dupa specificul acestora.

Deseurile rezultate din activitatea de productie vor fi sortate si depozitate separat, in spatii bine delimitate, semideschise. Depozitarea lor se va realiza conform normelor pentru protectie a mediului, astfel: deseuri menajere- pubele; deseuri metalice in containere; emulsii si uleiuri in butoaie.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

Art.21. Regimul de inaltime: se admite max. P+1.

Art.22. Aspectul exterior al cladirilor:

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate.

Se va asigura o tratare unitara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de la distanta.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmirilor.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Art.23. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, circulatii, platforme tehnologice si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.

Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, platforme tehnologice.

Art.24. Imprejmuiri

Se interzice folosirea imprejmirilor opace.

Imprejmuirile spre drumurile publice vor fi transparente.

Imprejmuirile situate spre drumurile publice pot purta panouri publicitare.

Inaltimea minima a imprejmirilor este de 2m.

Intocmit,

arhitect, urbanist,
arhitect,

Mircea BATCU
Bogdan ŞUTEU