

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI ÎMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. DISPOZITII FINALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice unei zone din localitatea Albota acoperind toate funcțiunile :productia , circulatie , spatii verzi , utilitati, etc , in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 197 din 07.12.2020 elaborat de Primăria municipiului Campulung , pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat (suprafața teren din acte 1368,00 mp) , nr. cad. 86161; 86543, aflat în zona central nordică a municipiului Campulung.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform aviz S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A., rețelele existente pe teritoriul comunei nu afectează terenul studiat.

- beneficiarul este obligat să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa prin depozitare de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- beneficiarul este obligat să ia măsuri corespunzătoare de a nu afecta terenurile limitrofe prin rezidurile provenite din orice fel de activități și prin scurgeri de orice fel.

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

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea se va face în stratul de argila nisipoasa sau nisip argilos, ai caror indici geotehnici sunt prezentati în buletinul cu analizele de laborator ai studiului geotehnic. ;
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant în functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica decât adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.
- se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii și din infiltratii astfel încat acestea sa nu poata patrunde în zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Conditiiile care trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Fata de zona de protectie a C.F.R. de 100 m (Terenul studiat intra în zona de protectie a caii ferate)
- Fata de str. Fratii Golesti, o retragere de 9,00 m fata de axul central al drumului
- Se vor respecta precizarile mentionate în avizul emis de furnizorii de retele
- Se vor respecta obligatiile titularului planului conform Deciziei etapei de încadrare

3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta o retragere de 9,00 m fata de axul central al str. Fratii Golesti.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinind domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public și cele apartinând domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, în mod obligatoriu retrase fata de limita de proprietate .

Se va respecta o retragere fata de limita de proprietate de 3.00 m

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Retragerile fata de limitele laterale și posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- fata de limitele laterale edificabilul va respecta o retragere de min. de H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- fata de limita posterioara a terenului, edificabilul va fi de min. H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile constructiei).

3.4. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de retelele existente pe amplasament;

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Accesul în cadrul terenului studiat se face din strada Fratii Golesti.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea de circulatie carosabila de incinta, circulatie cu un profil carosabil de 7.00 m

4.2. Accese pietonale.

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 conformate astfel încât să permită circulația persoanelor. In cazul de fata accesul carosabil de incinta va fi marcat prin vopseluri reflectorizante omologate.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: prin racord la rețeaua existenta pe amplasamen.

Canalizare menajera: se va realiza catre rețeaua centralizata a municipiului Campulung, dupa ce apele de spalare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor si separator de hidrocarburi, amplasat in cadrul proprietatii studiate.

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate, vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre rețeaua de canalizare existenta.

Alimentare cu energie electrica: Se vor realiza bransamente trifazice si monofazice.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform plansa U04 – Reglementari tehnico-edilitare. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

Alimentare cu gaz: - nu este cazul

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizeaza parcelele cu forma rectangulara si cu suprafata totala de 1368,00 mp conform acte proprietate si extras de carte funciara.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P+1 = 6,00 m cornisa

6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit fatadele vizibile din circulatia publica

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine ce apartin aceluiasi beneficiar si fac parte din acelasi tip de functiune;

Acoperisurile

Cladirea existenta are acoperisul realizat in panta si se va mentine, iar pistele destinate spalarii autovehiculelor vor fi descoperite.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

7.1. Parcaje

Se vor amenaja 6 locuri parcare autovehicule mici in cadrul incintei parcelei, precum si realizarea a 3 locuri de curatare, in afara celor destinate spalarii autoturismelor;

Nu s-au prevazut parcaje publice.

7.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim propus pentru acest tip de spatii va fi de 30 %.

Pe latura de sud se va realiza o bariera cu vegetatie medie/inalta cu pomi/compaci cu radacina pivotanta (brad, tuia, cires, visin, paulownia etc.) ce se incadreaza in latimea de 3.00 m a retragerii edificabilului fata limita de proprietate.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Imprejuriri

Pentru evitarea eventualului inconfort fonic, investitia va avea in vedere imprejurirea cu panouri fonoizolante si fonoabsorbante pentru exterior cu foarte bune proprietati acustice, realizate din doua straturi de otel, unul din tabla perforata si celalalt din tabla plina, avand interpusa vata minerala bazaltica de inalta densitate si cu un indice de izolare fonica $R_w = 34\text{db}$ si de absorbtie $\alpha_i = 1.03$.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea functionala reprezinta actiunea impartirii teritoriului in una sau mai multe zone functionale.

Zona functionala face parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona pentru institutii si servicii, zona activitatilor / unitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de Urbanism propune doua zone functionale. Una va fi destinata locuintelor individuale si a functiunilor complementare acesteia, iar ce-a de-a doua va fi destinate circulatiilor carosabile si pietonale

U.T.R.-urile propuse prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata au caracter director si sunt denumite astfel: **“I.S. - Zonă pentru servicii de tipul spalatorie auto si statie de verificare I.T.P.”**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TIPUL SPALATORIE AUTO SI STATIE DE VERIFICARE I.T.P.

1. Generalitati:

U.T.R. I.S. - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TIPUL SPALATORIE AUTO SI STATIE DE VERIFICARE I.T.P. este o zona functionala in cadrul perimetrului construit al localitatii, in care se extinde activitatea existenta de spalatorie auto si statie ITP cu 6 celule de spalare.

2. Utilizarea functionala

2.1. Utilizari admise:

- toate categoriile de servicii definite conform legii.
- activități de servicii pentru igienizarea si mentenanta autovehiculelor, activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; organizare de târguri și expoziții; comerț cu amănuntul; informații și comunicare; învățământ; sănătate și asistenta socială; centre sociale;
- circulatii carosabile, pietonale si parcaje auto;
- modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi;

2.2. Utilizari admise cu conditionari:

- activități de servicii care să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante;
- construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului; firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitare, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, cu respectarea legislației în vigoare.

2.3. Utilizari interzise:

- industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).

2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragerea edificabilului față de noul aliniament propus, edificabilul se va retrage cu cel puțin de 3.00 m;

2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- fata de limitele laterale ale terenului, edificabilul se va retrage cu cel puțin ½ din inaltimea caldirilor dar nu mai puțin de 3.00 m.
- fata de limita posterioara a terenului, edificabilul se va retrage cu cel puțin ½ din inaltimea caldirilor dar nu mai puțin de 3.00 m

2.6. Circulații și accese:

- accesul pietonal si carosabil pe terenul studiat se realizeaza din vest, din strada Fratii Golesti.

2.7. Staționarea autovehiculelor:

- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP24-97)
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

2.8. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este P+1, iar înălțimea maximă a construcțiilor la streasina/atic va fi de maxim 6,00 m.

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine;
- nu se vor permite finisaje lucioase și stridente; culori alb, gri, bej, crem nesaturate;
- se vor aplica panouri pline sau gen grafor peste golurile ferestrelor;
- acoperisuri se vor realiza în sistem de tip terasa;

2.10. Condiții de echipare edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă și menajera este realizată prin rețea de la rețeaua centralizată a mun. Campulung;

- Evacuarea apelor uzate se va realiza către rețeaua centralizată a municipiului Campulung, după ce apele de spălare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor și separator de hidrocarburi, amplasat în cadrul proprietății studiate.

- Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi amenajate pe terenul studiat.

- Alimentarea cu gaze a consumatorului – nu este cazul

- Alimentarea cu energie electrică se va face din panoul electric existent în cadrul terenului;

- Încalzirea cu agent termic se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termică electrică.

2.11. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proporție de min. 30% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

- pe latura de sud se va realiza o barieră cu vegetație medie/înaltă cu pomi/compaci cu rădăcina pivotantă (brad, tuia, cires, visin, paulownia etc.) ce se încadrează în lățimea de 3.00 m a retragerii edificabilului față de limita de proprietate

2.12. Împrejmuiri

- împrejmuirea se va realiza din panouri din lemn, metalice sau teava metalică tip grilaj și dublate de vegetație;

- împrejmuirile spre limitele laterale și de spate ale parcelelor se va face cu panouri fonoizolante și fonoabsorbante pentru exterior cu foarte bune proprietăți acustice, realizate din două straturi de otel, unul din tabla perforată și celălalt din tabla plină, având interpusă vată minerală bazaltică de înaltă densitate și cu un indice de izolare fonică $R_w = 34\text{db}$ și de absorbție $\alpha_i = 1.03$.

- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.

2.13. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 0.7 mp. ADC / mp. teren.

VI DISPOZITII FINALE

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

U.T.R.-urile propuse prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata au caracter director si sunt denumite astfel: **“I.S. - Zonă pentru servicii de tipul spalatorie auto si statie de verificare I.T.P.”**

Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism afferent, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

