

Nr. PROIECT URBANISM: 09/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI ATRIBUIRE ZONĂ
FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII
UNEI STAȚII DE ASFALT**

MUNICIPIUL TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI

BENEFICIAR:

S.C. DAVIDE CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.

Șef proiect: urb. SEBASTIAN GUȚĂ

Întocmit: urb. Irina-Mădălina IGNAT

urb. Roxana Maria PETCULESCU

FAZA DE PROIECTARE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATA: Decembrie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.G.

La baza elaborării R.L.U. stau:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tecuci, aprobat prin H.C.L. Tecuci nr. 10/10.10.1996, cu valabilitate prelungită;
- Certificatul de Urbanism nr. 372/03.11.2022;
- Avizul de oportunitate nr. 4310/R/14.02.2023;
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice, dintre care:

- explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia;
- detaliază reguli specifice urbanismului instituite într-un teritoriu considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996.

2. Baza legală

Elaborarea documentației s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 372/03.11.2022, Avizului de oportunitate nr. 4310/R/14.02.2023 precum și a temei de proiectare.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000;
- Ghidul de aplicare al R.L.U. - Indicativ GM-007-2000, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin O.M.D.R.A.P. nr. 233/2016;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin O.M.D.R.L. nr. 839/2009;

3. Domeniul de aplicare teritorială a planului

Prescripțiile din R.L.U. sunt obligatorii pe teritoriul în suprafață de 4 557mp, situat în Municipiul Tecuci, adiacent Drumului Județean 251, delimitat în planul de reglementări urbanistice care face parte integrantă din acest regulament, identificat prin număr cadastral 108083, având următoarele vecinătăți:

- **Nord:** drum de exploatare agricolă;
- **Sud:** DJ251;
- **Est:** teren proprietate privată Nelepcu Constantin;
- **Vest:** teren proprietate privată Rotaru Vasile.

Terenul care a generat elaborarea P.U.Z. se află în extravilanul Municipiului Tecuci, în zona de Est a localității, adiacent Drumului Județean 251, fiind amplasat aproximativ la jumătatea distanței dintre intravilanul Municipiului Tecuci (1,4 km) și intravilanul Comunei Matca (1,2km). Din punct de vedere funcțional, zona este caracterizată prin mixitate funcțională, regăsindu-se activități comerciale, servicii sau mica producție. Întreaga zonă de studiu este în curs de dezvoltare, terenurile adiacente DJ251, deținute de persoane fizice sau juridice fiind construite cât și libere de construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a realizat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. Este interzisă raspândirea neorganizată, direct pe sol, a apelor uzate menajere.

Precolectarea rezidurilor menajere, stradale de face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația locală va asigura precolectarea și evacuarea rezidurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri se va alege astfel încât să nu producă discomfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construcții care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau integral, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism.

Lucrări de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică ce se pot realiza sunt: străzi, rețele de apă, rețele de canalizare, rețele electrice.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest tip.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin Certificatul de urbanism.

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.) iar *regimul de aliniere* reprezintă linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate pe aliniament sau retras de la aliniament. Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de intervenție etc. precum și astfel încât să nu existe nici un inconvenient legat de salubritate sau securitate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și amenajărilor de orice fel este permisă doar dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, potrivit

destinației construcției, cu asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor precum și cu asigurarea accesului pietonal potrivit importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile de urbanism P.U.G. și P.U.Z.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de modernizare, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor, beneficiar sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz. Dacă legea nu dispune altfel, rețelele tehnico edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului.

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

Parcelarea existentă nu se modifică și permite amenajarea terenului pentru amplasarea unor construcții și echipamente.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil și prezentul regulament. Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și neregulate.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni și activități se vor asigura în afara spațiului public.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții va implica obligativitatea menținerii sau amenajării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, după caz, să se asigure amenajarea de spații verzi plantate pe minim 20% din suprafața terenului.

Referitor la împrejurimi, se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, aprobate conform legii.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Planșa U4 – Reglementări urbanistice face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată: **I - ZONA INDUSTRIE ȘI PRESTĂRI SERVICII: industrie (stație asphalt), prestări servicii, depozitare.**

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

I - ZONA INDUSTRIE ȘI PRESTĂRI SERVICII.

Articolul 1: Utilizări admise

- platforme pentru amplasarea utilajelor și instalațiilor aferente stației de asfalt;
- activități industriale economice, de producție, cu caracter logistic, de depozitare;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- parcaje la sol;
- împrejurimi.

Articolul 2: Utilizări interzise

- locuințe individuale și colective, anexe gospodărești;
- activități productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonică peste limitele admise de legislația de mediu sau care perturbă activitățile și confortul vecinătăților peste limitele admise;
- activități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare de depășește limitele parcelei;
- construcții agrozootehnice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane care să degradeze solul și peisajul;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Articolul 3: Caracteristici ale parcelelor

Prin prezenta documentație se propune amenajarea unei zone industriale nepoluante. Parcela este construibilă deoarece asigură accesul la un drum public, lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mare de 8m și totodată, asigură echiparea tehnico-edilitară necesară.

Articolul 4: Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Alinierea construcțiilor – retragerea minimă obligatorie față axul drumul județean sau altă reglementare, conform avizul de specialitate. Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între funcțiunile propuse, respectarea acestuia fiind impusă atât din considerente compozionale cât și funcționale.

Articolul 5: Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Regimul de aliniere al clădirilor față de limitele laterale este reprezentat în Planșa U4 – Reglementări urbanistice.

În interiorul zonei studiate a fost stabilit un perimetru edificabil determinat de retragerile minime față de limitele de proprietate, respectiv o retragere obligatorie de minim 4,00m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

Articolul 6: Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 3,5m.

Se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor, a normelor de însorire precum și alte norme tehnice specifice.

Articolul 7: Circulații și accese

Autorizarea executării lucrărilor de construcții va fi permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul în incintă se va face în partea de sud a imobilului, din drumul public.

Circulațiile interioare trebuie să aibă dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabaritice și grele.

Articolul 8: Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării activităților dezvoltate se va face numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Articolul 9: Înălțimea maximă admisă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus a fost stabilit în funcție de necesitățile funcționale și procesul tehnologic, rezultând $R_h \text{ maxim} = P+1$, $H \text{ maxim} = 20,00\text{m}$.

Înălțimea maximă ($H \text{ maxim}$) include înălțimea instalațiilor tehnologice specifice.

Articolul 10: Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va răspunde exigențelor arhitecturale actuale, fără a distorsiona aspectul general al zonei. Orice construcție nouă, sau modificarea uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. Se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp.

Articolul 11: Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile și instalațiile necesare dezvoltării investiției trebuie racordate la rețelele edilitare existente în zonă, fiind necesare unei bune funcționări.

Construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare din zonă, iar procesele tehnologice specifice vor impune restul echipării edilitare. În cazul în care este necesară extinderea rețelelor până la amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism, respectiv în interiorul incintei sau în cazul în care este necesară amenajarea unor soluții alternative (bazin etans vidanjabil etc.), acestea se vor efectua prin grija și fondurile beneficiarului.

Sistematizarea verticală a terenului de va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, instalații și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare, fără a afecta proprietățile vecine.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de administratorii de rețele.

Articolul 12: Spații libere și spații plantate

Spațiul dintre aliniament și retragerea clădirilor poate fi tratat ca spațiu verde sau liber circulației pietonale.

Suprafața spațiilor verzi și plantate va reprezenta minim 20% din suprafața parcelei.

Având în vedere activitățile dezvoltate, va fi prevăzută o perdea de protecție cu plantații înalte.

Articolul 13: Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea executării următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor activități, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimi de maxim 2,50m pe limita de proprietate;
- împrejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative, dublate la interior cu garduri vii sau perdele de protecție;
- nu se recomandă construirea de împrejmuiri opace mai înalte de 2,00m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, aspectul acestora fiind supus exigențelor ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14: Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T.

Raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

P.O.T. maxim = 50%

Articolul 15: Coeficient maxim de utilizare a terenului – C.U.T.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor

necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim = 1,8 mp Adc/mp teren.

Întocmit,
urb. Irina-Mădălina IGNAT
urb. Roxana Maria PETCULESCU

Șef proiect,
urb. Sebastian GUȚĂ