

VOLUMUL 2
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI
URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

1 **DISPOZITII GENERALE**

1.1 **Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite in teritoriul studiat.

1.2 **Baza legala a elaborarii**

Elaborarea documentatiei s-a facut in baza avizului Consiliului Judetean si a temei de proiectare, precum si a Certificatului de Urbanism si a Avizului de Oportunitate eliberat de Primaria Ocna Mures pe teritoriul caruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completari ale acestora. La baza elaborarii R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si republicat in M.O. 856 / 27 noiembrie 2002.

Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

Reglementarile cuprinse in PUG Ocna Mures - prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1.3 **Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât in intravilan cit si in extravilan. In acest sens RLU se aplica pe terenul studiat.

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

ART.1 Terenuri agricole in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa respectind prevederile art. 3 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie agricola este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cind se poate face de catre Consiliul Judetean cu avizul primariei.

Dupa procedura de autorizare a PUZ urmata de introducerea zonei in intravilan terenurile agricole afectate de constructie se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii conditiilor impuse de lege si de art.4 al RGU PUG.

Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor din apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare de apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG 101/1997 precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica in temeiul Legii Apelor.

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii de terenuri.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART.4 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din RGU. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Alte categorii de construcții se pot autoriza doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr: 10/1995 privind calitatea în construcții

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art.11 din RGU.

Terenul este situat conform P.U.G. Ocna Mures in **zona B** - zona cu restrictii la edificarea constructiilor, respectiv ca pe terenul studiat pot fi edificate exclusiv constructii usoare, demontabile, ceea ce impune investitorului, inca din faza de proiectare si executie sa adopte solutiile constructive pentru a putea permite preluarea deformatiilor terenului si pentru evitarea degradarilor sau distrugerilor cu efecte negative asupra sigurantei in exploatare a constructiilor.

ART.5 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se interzice.

ART.6 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se va face conform art. 14 al RGU PUG.

ART.7 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ART.8 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform legislatiei in vigoare.

3

ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati si subunitati functionale:

PtC – zona comerciala din cadrul subzonei cu destinatie turism

ART.9 - Functiunea dominanta a zonei

Zona este constituită din comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

ART.10 - Functiunile complementare admise

Functiunile complementare admise: de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale; mici activități productive si manufacturiere.

4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile si subunitatile functionale propuse sunt :

ART.11 - Utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-cladiri si zone comerciale

ART.12 - Utilizari permise cu conditii

Autorizarea obiectivelor la care se face referire se poate face doar daca acestea au prevazute spatii cu acces public inchise sau in aer liber ce pot fi folosite in situatii de criza cauzate de producerea unor calamnitati.

ART.13 - Interdictii temporare

Interdicții temporare se stabilesc în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

• se pot realiza constructii, cu condiția existenței unei documentații de urbanism (plan zonal sau de detaliu aprobat) și respectarea condițiilor geotehnice.

ART.14 - Interdictii permanente

In subzona C se interzic urmatoarele utilizări:

locuinte

anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

5 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

A. Reguli de amplasare si de retragere minime obligatorii

ART. 15 - Caracteristici geometrice ale parcelelor

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

ART. 16 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

ART. 17 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va face potrivit cerintelor specifice din tema de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART. 18 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5.00 metri. Accesele în parcele, din drumul național sau județean și străzile principale se vor asigura dintr-o dublare a căilor principale de circulație. Acolo unde este cazul se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesul în perimetrul studiat se realizează din str. Mihai Eminescu, cu condiția ca intrarea și ieșirea să se facă separat conform avizului Primăriei Ocna Mureș nr.2576 / 20.02.2017.

ART. 19 - Stationarea autovehiculelor.

Stationarea 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.

C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.20 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare existente.

Dacă nu există rețele tehnico-edilare, beneficiarul poate realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

ART.21 - Realizarea de rețele edilitare

În funcție de situația existentă, beneficiarul poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare în cadrul zonei industriale cu respectarea legislației în vigoare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar, cu respectarea legislației în vigoare.

ART.22 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART.23 - Parcelarea

Pentru determinarea suprafeței totale de teren necesare construcției sunt necesare documentații de intabulare a terenurilor (parcelelor) neintabulate și documentații de dezmembrare a terenurilor pentru a forma corpuri de proprietate.

ART.24 - Înălțimea construcțiilor

Înălțime maximă admisibilă este de 9,0 metri la cornișă;

ART.25 - Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ART.26 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferentă locuirii și funcțiilor complementare valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt :

POT = 30% și

CUT = 0.3 mp Adc/mp teren

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART.27 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P 132/1993.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Conform avizului de oportunitate nr.2571 din 15.02.2017 pentru activitati cu suprafata mai mare de 1000mp se va asigura o parcare proprie, cu un loc la fiecare 100mp din suprafata totala a terenului, rezultand astfel un numar de minim 52 locuri de parcare amenajate in incinta.

ART.28 - Spatii verzi si plantate

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate in proportie de minim 20% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

ART. 29 - Imprejmuiri.

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Intocmit,
arh.Roxana Borsan

Verificat,
arh.Cristina Barladeanu