

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1 Rolul R.L.U.
- I.2 Baza legală a elaborării
- I.3 Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- III.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- I/IS - ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

I.

DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ **CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA**.

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizata iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata

Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona demarcată pe planșele desenate aferente PUZ “**CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA**”, cu suprafața reglementată de 10,000.00 m², amplasată în municipiul Targoviste, judetul Dambovita.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **subzonei functionale I/IS**, propuse conform plașei U04-Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

II.1.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

II.1.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.3 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.1.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.5 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul

III.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1 Unități și subunități funcționale:

I/IS - ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

Subzonele funcționale ale zonei reglementate sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

Prezenta documentatie PUZ – CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA va stabili urmatoarele:

- urmatoarele subzone functionale:
 - **I/IS – ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII**
POT: 60% - CUT: 1.20; Regim de inaltime: P+1
 - **Ccr - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA**
POT: -% - CUT:-; Regim de inaltime: -
- Se va respecta solutia de circulatie si acces conform studiului de fundamentare a solutiei de circulatie;
- Aliniamentul stradal al str. Ilfovului va respecta profilul stradal propus prin PUZ;
- Regim de aliniere propus va fi de 5,00 m fata de aliniamentul str. Ilfovului;
- Asigurarea utilitatilor din cadrul zonei reglementate;

I/IS – ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

Subzonele funcționale ale zonei **I/IS** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

I/IS - ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

I/IS

- constructii si amenajari aferente activităților productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor, materialelor, echipamentelor și utilajelor;
- centre de evenimente, sali multifunctionale de dimensiuni mici, medii si mari impreuna cu amenajarile, constructiile si anexele complementare;
- constructii si amenajari auxiliare functiunii de baza – cabine poarta, imprejmui, bariere, semnalizari auto si pietonale, poduri rulante, cantare auto, etc.;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;
- spații plantate;
- amenajari si constructii tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor obiectivelor construite;
- imprejmui si porti auto sau pietonale de acces;
- lucrari si amenajari peisagistice;
- cladiri de birouri aferente functiunii de baza;
- grupuri sanitare, vestiare;
- alte constructii cu rol tehnologic necesare functiunilor de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I/IS

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

- servicii comerciale, birouri, depozitare aferente functiunii de baza;
- constructii, amenajari si instalatii aferente surselor de producere a energiilor alternative;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

I/IS

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

I/IS

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă este de 1000 mp, și lungimea aliniamentului de minim 10 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

I/IS

Disponerea clădirilor față de aliniament va respecta următoarele prescripții:

- construcțiile și anexele aferente se vor amplasa retrase de la aliniamentul propus pentru str. Ilfovului la o distanță de minim **5,00 metri**, **6,95 metri** fata de aliniamentul existent.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

I/IS

Disponerea clădirilor față de limitele laterale va respecta următoarele prescripții:

- retragere fata de limitele laterale: 5,00 m;
- retragere fata de limita posterioara: 9,60 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

I/IS

- se vor respecta legislatia, standardele si normativele in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

I/IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

I/IS

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor prevedea in interorul incintei, spatiile necesare pentru asigurarea accesului auto si pietonal cu scop tehnologic si/sau pentru vizitatori;
- in functie de suprafata activitatilor se va tine cont de prescripțiile din Regulamentul General de Urbanism: Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- toate spatiile necesare gararii, manevrelor de intoarcere si de gestionare a materiei prime sau finie se vor asigura in propria incinta;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

I/IS

-înlățimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înlățimea maximă admisă la coama (metri)	Înlățimea maximă admisă la cornisa/atic (metri)	Regim de inaltime
I/IS	12	9	P+1E

Sunt permise inaltimi mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investitii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
I/IS

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
I/IS

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.
I/IS

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.
I/IS

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;
- pentru protejarea vecinatatilor, se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu inaltimea minima de 2,00 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

I/IS : P+1E : POT_{maxim} = 60%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

I/IS : P+1E : CUT_{maxim} = 1.20

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

Intocmit
Specialist cu drept de semnatura al
Registrului Urbanistilor din Romania,
urb.dpl. Mircea Atanasiu
D3Dz0E

urb.dpl. Mihai Nicolescu