

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE PRIVIND „CONSTRUIRE HALĂ PENTRU TĂIEREA ȘI FASONAREA PIETREI”

Conform certificat de urbanism nr. 46 din 22.08.2024
SAT OIEJDEA, COMUNA GALDA DE JOS, EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN, JUDEȚUL ALBA

Comuna Galda de Jos
județul Alba

DATA
11.2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. 35 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: Elaborare PUZ PRIVIND „CONSTRUIRE HALĂ PENTRU TĂIEREA ȘI FASONAREA PIETREI”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Comuna Galda de Jos, sat Oiejdea, intravilan/extravilan, județul Alba
CF care a generat PUZ nr. 77987 Galda de Jos

BENEFICIARI: TEASC GRAȚIAN-GELU și TEASC MARIA-IOANA

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.



ȘEF PROIECT: *arh. Marius Barbieri*
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: noiembrie 2024

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

- Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
- Articolul 3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- Articolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor
- Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri

III. Zonificarea funcțională

- Articolul 12. Unități și subunități funcționale
- Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 50/1991 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 282/25.102018

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: Elaborare PUZ – în vederea „PARCELĂRII”

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1 Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.2 Arhitectura constructii si locuinte

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și

pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

2.3 Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în comuna Galda de Jos, satul Oiejdea, intravilan+extravilan și care în prezent, încadrarea funcțională conform PUG GALDA DE JOS, aprobat prin HCL 36/30.06.2020 este: zona mixtă rezidențială și turistică, deja construită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M.

4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

5. Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **7.600 mp**, fără construcții.

6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei

zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul public, reprezentat de drumurile existente în zona;
- domeniul privat, reprezentat de drumul de exploatare local care se intersectează cu Drumul Național DN1 – Drumul Clujului.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenul în suprafață totală de 7.600mp supus prezentului studiu se încadrează conform Planului Urbanistic Zonal în intravilan doar cu suprafața de 964 mp, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 36/30.06.2020, iar restul de suprafață de 6636 mp se află situat în extravilanul satului Oiejdea, comuna Galda de Jos, conform faza **PUG** în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 60/2006.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general; valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare; amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se află în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea, sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Zona studiată în actualul PUZ: încadrarea funcțională conform aprobat prin HCL 36/30.06.2020 este: UTR MTL1 - zona mixtă rezidențială și turistică, deja construită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și

detaliat în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru realizarea prezentului PUZ este necesară schimbarea funcțiunii zonei în care se află imobilul, astfel se propune **UTR I – zona industrială cu regim de înălțime P.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. $POT = Sc/St \times 100$

Zona I – Zona unităților industriale cu regim de înălțime P.

P.O.T. propus prin PUZ = 60%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul 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.

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de 1_{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Astfel, se impune o zonă de protecție a drumului comunal de 18 m din axul drumului.

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- retragerea de la limita posterioară a parcelei în toate cazurile va fi de minim 3m;
- retragerea față de limita din DN1 va fi de minim 22.0m din axul drumului DN1.

6.9. Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor in caz de incendiu (3,00 m).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul comunal care se intersectează cu Drumul Național - DN 1 (Drumul Clujului). În incintă vor fi rezolvate accese pietonale și parcaje auto, evitându-se parcare pe domeniul public.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform normelor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai daca se

asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public 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 cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul aleilor, conform planșei ”Posibilități de mobilitate”.

7.3 Parcaje

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public

sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre A.N.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcției propusă prin PUZ este **P**.

- H maximă la cornișă: **6.0 m** – **Înălțimea va fi determinată de la CTS (cota teren natural sistematizat)** – propus prin PUZ.

- H maximă la coamă: **8.5 m** – **Înălțimea va fi determinată de la CTS (cota teren natural sistematizat)** – propus prin PUZ.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi

Spații verzi și plantate

Pentru construcția propusă vor fi prevăzute spații verzi și așiniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului (conform Anexei nr. 6 din H.G. 525/1996).

Imprejmuirile

- imprejmuirile spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele construcției;

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

- înălțimea imprejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

Depozitarea si colectarea gunoiului

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

- conform PUG Galda de Jos, aprobat prin HCL 36/30.06.2020: teritoriul studiat este încadrat în **UTR9 - MTL1** – Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja construită în clădiri izolate de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M (POT max = 40% și CUT max = 1.2).
- prin prezentul PUZ se propune:
 1. **UTR I - Zona Unităților Industriale cu nivel de înălțime P.**
 2. **Introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6.636 mp.**

Articolul 12. Structura continutului regulamentului

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.7 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- 3.8 - Amplasarea constructiilor față de aliniament
- 3.9 - Amplasarea constructiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.10 - Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- 3.11 - Circulații și accese
- 3.12 - Staționarea autovehiculelor
- 3.13 - Înălțimea maximă admisibilă a constructiilor
- 3.14 - Aspectul exterior al constructiilor
- 3.15 - Condiții de echipare edilitară

- 3.16 - Spații libere și plantate
- 3.17 - Împrejmuiri

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- 4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- 4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren în intravilanul și extravilanul comunei Galda de Jos, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciara), în partea de sud-est al teritoriului administrativ al comunei Galda de Jos, în vederea construirii unei hale pentru tăierea și fasonarea pietrei și introducerea n intravilan a suprafeței de teren de 6.636 mp.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul și extravilanul satului Oiejdea, comuna Galda de Jos, fiind utilizat ca “arabil”, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Prin PUZ va fi soluționată reglementarea:

1. **UTRI** – zona unități industriale cu nivel de înălțime P;
2. Introducerea în intravilan a suprafeței de teren de **6.636 mp**.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	7600	100	-	-
teren edificabil (construibil)	-	-	5692	74.90
interdicție de construire	-	-	1908	25.10
Total	7600	100	7600	100

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone funcționale:

Zona I – Zonă Unități Industriale

Zona I - Zonă Unități Industriale

Generalitati. Caracterul zonei

Art.1. Zona unităților industriale reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul intravilanului nou propus sau al celui vechi, al fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități productive care să prelucreze materiile prime agricole produse local sau materiile industriale.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, locuințe de serviciu.

Funcțiune dominantă: industrie.

Funcțiunile complementare: servicii.

Locuirea: locuințe de serviciu.

2. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

2.1. Utilizări admise

- activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

Realizarea unităților industriale se va face în baza unor P.U.Z –uri sau P.U.D.-uri care să cuprindă și circulația pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri și locuințe de servicii.

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru toate utilizările permise la **art. 4.** se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

2.3. Utilizări interzise:

- locuințe, dotări social-culturale, adaposturi pentru animale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive pentru zonele unităților agricole.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de drumul de acces, retragerea va fi de 3.0m;
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv (retragere din axul drumului DN1 -22m din ax)
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 3,00 m față de limita proprietății la stradă.

Amplasarea constructiei față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel incat să asigure iluminatul natural optim in funcție de procesul de producție respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea in vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare in funcție de specificul obiectivului, fără stanjenirea circulației pe drumul public.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. In cazul in care nu exista un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum **3,00 m**.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor in caz de incendiu (3,00 m).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații si accese

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

3.3. Staționarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;

- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m.

3.4. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Înălțimea halei propusă prin PUZ este de P (6.0 m la cornișă și 8.5 m la coamă).

3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

In vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la invelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi in concordanță cu caracterul industrial al clădirilor.

3.6. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Pană la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, in sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitarii și epurării apelor menajere reziduale.

Deșeurile vor fi colectate de către o firmă specializată de salubritate și transportate in locuri special amenajate.

3.5. Spații libere și plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori (nu arbuști) în proporție de minim 20% formand o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) de minim 10m perimetral, care să formeze o perdea de protecție.

Se va recurge la solutii de constructie ecologice si se vor folosi specii locale de plante și arbori pentru amenajarea spațiilor verzi. Se vor amenaja perdele de protecție, conform legislației in vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 15 %.

3.6. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri, din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul unei protecții suplimentare se va dubla spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea transparent de 2.50 metri înălțime, între două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se vor utiliza materiale tradiționale locale – piatră, lemn etc.).

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT) – propus prin PUZ

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 60%.

4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - propus prin PUZ

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.0.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea si repartitia unităților teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z-ului de fata.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea zonei din UTR MTL1 – Zonă mixtă rezidențială și turistică, deja locuită, în clădiri izolate, de înălțime mică cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+M, conform PUG, în UTR I - Zonă unități industrială cu regim de înălțime P.

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri



Intocmit,
ing. Gabriela Dumitrache

