



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 149 / 2021

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire proiect:

**ZONA AGROINDUSTRIALA SI SERVCII
Localitatea Soimus, f.n., jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**FRUITOPIA COOPERATIVĂ AGRICOLĂ
YAMI FRUITS S.A.
DSR BUILDING LUXURY S.R.L.**

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.

Intocmit,
Arh. Anca Botezan



I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z..

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenurile situate in extravilanul localitatii Soimus, in zona vestica, adiacent DN 76 si A1, C.F. nr. 65246, C.F. nr. 65247, C.F. nr. 65248, C.F. nr. 65249. Terenul este in proprietatea beneficiarilor FRUITOPIA COOPERATIVA AGRICOLA, YAMI FRUITS S.A., DSR BUILDING LUXURY S.R.L.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in extravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala :

Zona Agroindustrială si Servicii.

Funcțiune predominantă:

- zona agroindustrială cu cladiri de tip hale de depozitare si procesare fructe;
- spatii pentru servicii si administratie.



Funcțiuni complementare admise:

-circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, împrejuriri proprietate.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2.

Înălțimea maximă admisă 15.00 m, măsurată de la cota 0.00 a construcțiilor.

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « ZONA AGROINDUSTRIALA SI SERVICII ».

3) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6) Pe terenul proprietate privată se propune realizarea unor construcții cu regim de înălțime maxim admis P+2E (parter +2 etaje), cu funcțiune agroindustrială și servicii.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării funcțiunii zonei, stabilită prin documentația de urbanism, faza P.U.Z. prezentă.

3) Condițiile de amplasare a construcțiilor cu destinația propusă, ce fac parte din categoria construcțiilor agroindustriale și servicii sunt în zone nepoluante, bogate în plante, lipsite de zgomote puternice și vibrații.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 60 % stabilită prin prezenta documentație.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale -se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor de servicii.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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



SC ARHE TIP STUDIO SRL

4) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni agroindustriale si de servicii este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si apelor, delimitate conform legii.

5) In sensul prezentului regulament, prin functiuni agroindustriale si de servicii se intelege: spatii de tip hala si functiuni depozitare si procesare produse agricole alimentare, servicii si administratie.

6) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta retragerea fata de aliniament a constructiilor invecinate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

Retrageri fata de aliniament			
Parcela 1 CF 65246	- 2.00 m fata de limita nord-vestica; - 2.00 m fata de limita nordica; - 10.00 m fata de limita nord-estica; - 2.00 m fata de limita sud-estica; - 15.00 m fata de limita sud-vestica.	Parcela 3 CF 65248	- 2.00 m fata de limita nord-vestica; - 10.00 m fata de limita nord-estica; - 2.00 m fata de limita sud-estica; - 15.00 m fata de limita sud-vestica.
Parcela 2 CF 65247	- 2.00 m fata de limita nord-vestica; - 10.00 m fata de limita nord-estica; - 2.00 m fata de limita sud-estica; - 15.00 m fata de limita sud-vestica.	Parcela 4 CF 65249	- 2.00 m fata de limita nord-vestica; - 10.00 m fata de limita nord-estica; - 20.00 m fata de limita sud-estica; - 25.00 m fata de limita sud-vestica.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiilor de protectie.

6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, platforme semicarosabile, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- 2) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- 5) Retele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- 6) Lucrarile prevazute la alin. (4) si (5), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

- 1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- 2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim P+2E (parter+2 etaje).
- 3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.



III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Se vor amenaja locuri de parcare in functie de suprafata desfasurata a constructiei **industriale:**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², **un loc de parcare la o suprafață de 100 m².**

4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Pentru constructiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

5) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.

b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

6) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specific fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

2) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.

4) Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrative.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **ZONA AGROINDUSTRIALA SI SERVICII** si functiuni complementare.

Utilizari permise:

- functiune predominanta: zona destinata activitatilor agroindustriale si serviciilor.
- functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA AGROINDUSTRIALA SI SERVICII. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE PROPUSE VOR FI: CIRCULATII SEMICAROSABILE, SPATII VERZI AMENAJATE, ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE, PARCAJE SI IMPREJMUIRI DE PROPRIETATI.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata construita maxima 19173.4 mp;
- P.O.T. maxim = 60%;
- C.U.T. maxim = 1.5;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si imprejmuiiri proprietati.

**Intocmit,
Arh. Anca BOTEZAN**