

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE (DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ,
PRODUȚIE ȘI BIROURI) ȘI REGLEMENTARE ACCES.**

Amplasament : ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA

Beneficiari : **S.C. NAVIS MAX S.R.L.**

MIRAVET DISTRIBUTION S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect: **4 / 2023**
Denumirea lucrării: **PUZ ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE (DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, PRODUȚIE ȘI BIROURI) ȘI REGLEMENTARE ACCES.**
Faza: **PUZ**
Beneficiar: **S.C. NAVIS MAX S.R.L.
MIRAVET DISTRIBUTION S.R.L.**
Proiectant: **S.C. ARTERA URBANA S.R.L.**
Data elaborării: **IUNIE 2023**

Zona funcțională M1: ZONA MIXTA PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERT

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI PERMISE:

- 1) Producție industrială – hală de producție, atelier, laborator etc
- 2) Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclus locuințe)
- 3) Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc.
- 4) Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial.
- 5) Incubator de afaceri.
- 6) Instalație de transfer intermodal de mărfuri.
- 7) Industrii creative.
- 8) Centru de cercetare și formare profesională.
- 9) Parc științific și tehnologic.
- 10) Parc tehnologic.
- 11) Parc de industrii creative.

ARTICOLUL 1.1 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONARI:

- 1) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, capacitate maxima de 2 vehicule.
- 2) Producție de energie fotovoltaică exclus la nivelul solului. Se permite amplasarea de panouri fotovoltaice pe plansele construcțiilor și în cadrul zonelor de staționare a autovehiculelor

ARTICOLUL 1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1.1 și 1.2;
- (2) Amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau sunt incomode:
 - a. obiectivelor generatoare de riscuri tehnologice (obiective "Seveso" ș.a.) și/sau cu impact major asupra mediului
 - b. depozitarea de materiale refolosibile, cimitire de mașini, rampă de transfer deșeuri urbane și alte asemenea c. activități cu impact major asupra mediului d. depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- (5) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare²⁰⁹ sau cele de securitate la incendiu.
- (6) Construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- (7) Obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- (8) Stații radio (radiodifuziune, TV);
- (9) Stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari)
- (10) Activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- (11) Deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- (12) Instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- (13) Trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- (14) Alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

A) *REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*

ARTICOLUL 2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să nu depășească intervalul 75° – 105°;
- (2) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - a. Asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - b. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fațadă.
 - c. Se va evita orientarea fațadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesivă.
 - d. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

ARTICOLUL 2.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism;

- (2) Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare;
- (3) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Amplasarea față de aliniament, fără a depăși aliniamentul reglementat;
- (4) Execuția de lucrări în zona străzilor se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

ARTICOLUL 2.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragerea minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **15,0m**.

ARTICOLUL 2.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PRINCIPALE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE

- (1) Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat;
- (2) Retragerea construcțiilor față de **limitele laterale** va fi de minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **5,0m**;
- (3) Retragerea construcțiilor față de **limita posterioară** va fi de minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **15,0m**.

ARTICOLUL 2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri poate fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/ streășină a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 metri dacă normele PSI nu impun mai mult.

B) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 3.1. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au acces la carosabil de minim 5,00m. lățime în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

C) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 4.1. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate;
- (2) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare în zonele în care există rețele publice decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. Puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiile verzi, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie, panouri solare pentru încălzirea apei etc);
- (3) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție;
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar.

D) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 5.1. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul maxim de înălțime : **S+P+4E**;
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: **20,0m**.

ARTICOLUL 6.1. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (2) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- (3) Se interzice folosirea finisajelor interioare (faiantă, gresie) la exterior;
- (4) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- (5) Se interzic calcane orientate spre stradă;
- (6) Se interzice utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (ex-emple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

E) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 7.1. PARCAJE

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) Activități productive industriale, servicii cvasi-industriale:
 - pentru personal: un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 100 mpACD destinați producției;
 - pentru autovehiculele aferente activității economice (parcul propriu): se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare autovehicul necesar conform specificului unității – dar cel puțin 1 loc de parcare;
 - pentru furnizori-clienți: 1 loc de parcare/200 mp ACD destinați depozitării
 - b) Constructii administrative, birouri:
 - cate un loc de parcare la 100 mp ACD;
 - locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform calculului, după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și, facultativ, 1 loc de parcare pentru autocare.
 - parcaje pentru biciclete: cate un loc de parcare la 150mp ACD, cu un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri;

ARTICOLUL 8.1. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc);
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim **20% din suprafața parcelei.**

ARTICOLUL 9.1. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente (traforate) cu soclu opac de maxim 60cm. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.;
- (2) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente cu condiția respectării prevederilor;
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela;
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- (5) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- (6) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,20m.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 10.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%**.

ARTICOLUL 10.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului **cutmax. =3.00**.

Întocmit

Urb. Claudiu Patruțoiu

