



- A.PIESE SCRISE
- VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

CONSTRUIRE FERMĂ ZOOTEHNICĂ, ABATOR ȘI ANEXE DESTINATE PERSONALULUI

Comuna Slimnic, strada Intravilan - Trup Parc Fotovoltaic,
CF Slimnic 101013

INIȚIATOR:

S.C. CRYBAD CONSTRUCT COMPANY S.R.L.

prin BADECA CRISTIAN

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA COMUNEI SLIMNIC

I. DISPOZITII GENERALE

1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza în aplicarea PUZ, el intrând și detaliind reglementările din PUZ.

Prescriptiile cuprinse în RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. La baza elaborarii RLU stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Certificat de Urbanism 24 din 05-08-2019 eliberat de Primaria Comunei Slimnic.

3. După aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

- Prin specificul funcțiunilor propuse : **unități industriale și/sau agricole, echipare edilitară și circulații - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit;**

Mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- **Construcțiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, stasurilor privitoare la siguranța construcțiilor în vigoare și de asemenea cu respectarea legislației privind interesul public.**

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

-Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

- Aliniamentul construcțiilor față de

- **strada existentă - min. 5.00m fata de aliniament**

- **limita posterioara - egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**

- **limite laterale - egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**

6.1 - Retragera aliniamentului parcelei față de calea de acces;

- **se menține aliniamentul parcelei față de drumul de exploatare existent.**

Drum de exploatare 4923 - de folosință locală.

6.2 - Retragera aliniamentului parcelei față de străzile existente în zona studiată inițial la faza PUZ

NU SE PROPUN RETRAGERI ALE ALINIAMENTULUI

6.3. - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse:

REGIM DE ÎNĂLȚIME - MAXIM S+P+E/R

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ = 12,0 m -fata de CTA

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ = 15,0 m -fata de CTA

P.O.T. MAXIM PROPUS = 25%

C.U.T. MAXIM PROPUS = 0,5

În aceasta zona de protecție realizată prin retragera construcțiilor la min. 5m față de aliniament / limitele de proprietate, se propune amenajarea unei zone verzi cu vegetație medie cu rol de barieră fonică și vizuală.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pe parcela reglementată pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Porțiunile de teren aferente căilor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu folosință actuală și destinația drum acces - servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, **dacă este cazul;**

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- În cazul construcțiilor cu caracter industrial și/sau agricol se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciară cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, **dacă este cazul;**

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

Nu se propun operațiuni de parcelare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelarea se va realiza conform HG 525 din 1996 - dacă este cazul.

10. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și înrejmuiri.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0 m din care un soclu opac de maxim 0,8m și o parte transparentă sau gard viu. Gardurile spre limitele laterale ale parcelei vor fi opace sau transparente cu înălțimi de maxim 2.0m.

Pentru construcțiile industriale și/sau agricole 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.

Reguli cu privire la amplasare -bilant teritorial:

Suprafata totala teren

REGLEMENTATĂ PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE = 55100,0 MP - 100.00%

Teren care urmeaza a fi cedat prin PUZ	- 0,0 MP	- 0,00%
- Teren reglementat	- 55100,0 MP	- 100,0%
- Suprafata de teren constructibila	- 13775,0 MP	- 25,0%
- Suprafata de teren propus pentru zona verde	- 35815,0 MP	- 65,0%
- Suprafata circulatii auto si pietonale pe parcela	- 5510,0 MP	- 10,0%

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate.

Întreaga suprafață de teren cuprinsă în PUZ constituie o unitate destinată ca parte componentă a unei zone de unități industriale și agricole.

11. Unități și subunități funcționale

Unitate funcțională - Zonă de unități industriale și agricole

pentru FERMĂ ZOOTEHNICĂ, ABATOR ȘI ANEXE DESTINATE PERSONALULUI

P.O.T. MAXIM PROPUS = 25%

C.U.T. MAXIM PROPUS = 0,50

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ = 12,0 m -fata de CTA

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ = 15,0 m -fata de CTA

SPAȚII VERZI - minim 20% din suprafața totală a terenului

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.

Utilizări admise cu conditionări:

Se admit funcțiuni industriale:

Hală de producție;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului;
Depozit, centru de distribuție și desfacere;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Parc de activități;
Infrastructură și spații destinate IMM-uriilor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
Instalație de transfer intermodal de mărfuri;
Centru de colectare și depozitare fier vechi;
Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
Autoservice, spălătorie auto;
Sediu al serviciilor comunitare de utilități publice;
Stație de combustibili cu servicii aferente.

Se admit funcțiuni agricole:

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe; Pepinieră viticolă, pepinieră pomicolă; Plantație de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;
Unitate de sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole;
Anexe destinate personalului;
Firme și unități zootehnice, cu respectarea zonelor de protecție sanitară.

Utilizări interzise:

- altele decât cele admise
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat,
- depozitări de orice fel, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice sau să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea apelor meteorice.

• B. PIESE DESENATE

Plansa 1 – Situatia existenta si incadrare

Plansa 2 – Plan reglementari urbanistice

Plansa 3- Plan mobilare urbana situatia posibila

Plansa 4- Profil stradal / teren

Intocmit :

Man. Proiect. SC RO CADPLAN SRL-D

Sef Proiect:

Urb. Rusu Ioana

Intocmit:

Arh. Roșca Marius Cosmin

