

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Statie epurare in orasul Santana

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ cuprinde prevederi cu privire la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor din terenul reglementat.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriilor si urbanismului,

Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu complectarile si modificarile ulterioare.

Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii.

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2006 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal”.

In vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent , Primaria Orasului Santana a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 107 din 27.12.2012.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu Planul Urbanistic Zonal – Statie de epurare in orasul Santana, si cuprinde prescriptii si recomandari pentru zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in RLU, permisiuni si restrictii, sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Din analiza de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata, rezulta ca sunt asigurate toate masurile legale privind eliminarea riscului poluarii datorita activitati propuse: statie de epurare, aceasta fiind amplasata la o distanta mai mare de 300 m fata de zona de locuinte.

In zona nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbana sau peisagistica. Nu sunt surse de potential natural turistic sau cladiri istorice.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public:

Zona studiata nu face obiect de reglementare pentru prevederile articolului 10 din Regulamentul General de Urbanism - expunerea la riscuri naturale.

2.3. Reguli de amplasare a constructiilor si retrageri minime obligatorii

a) Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform art 17 si a anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism in conditiile urmatoarelor acte normative si legi:

Legea 10/1995 privind calitatea in constructii.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara .

Ordinul Ministerului Sanatatii nr 536/1997 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata a populatiei.

STAS 6221- Constructii civile, industriale si agrozootehnice- Iluminatul natural al incaperilor.

b) Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea constructiilor in raport cu caile de comunicatie se va face cu respectarea art 18 din Regulamentul General de Urbanism si a urmatoarelor acte normative:

Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7 / 1996, cu completari si modificari ulterioare

Ordin Administratia Publica 571/1997, Ministerul Transporturilor, pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor.

Ordin Ministerul Transporturilor nr., 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii, si a pomilor in localitati urbane si rurale.

Lucrarile rutiere vor respecta normele tehnice privind amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie precum si cele privind asigurarea cailor de interventie pentru masinile de pompieri conform Normativ P118/1999.

In interiorul parcelei se vor amenaja drumuri si platforme cu respectarea normelor legale privind protectia mediului.

c) Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face cu respectarea art. 23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea urmatoarelor legi si acte normative:

Codul Civil art 622.

Legea 10/1995 privind calitate in constructii.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr.201/ 1997 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/ 1997 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei.

Ordin Administratia Publica 571/1997, Ministerul Transporturilor, pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor.

Distanta minima de amplasare a cladirilor fata de aliniament este de 6 m.

d) Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea art. 24 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea urmatoarelor legi si acte normative:

Codul Civil art 461-471, art.590-599, art.610-614.

Legea 10/1995 privind calitate in constructii.

Legea cadastrului si publicitatii imobilare nr 7/1996.

Legea protectiei mediului nr.195/2005

Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr.201/ 1997 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara.

Distanta minima de amplasare a cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei este de 6 m. Cladirile si constructiile tehnologice vor fi retrase la o distanta de cel putin 300m fata de zona rezidentiala din localitate.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura acces la drumurile publice direct conform destinatiei constructiei, si se face in conformitate cu art. 25 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea urmatoarelor legi si acte normative:

Codul Civil art 616-619.

Legea nr 50/ 1991 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor.

Legea 10/1995 privind calitatea in constructii.

OGR nr.43/1997 republicata, privind regimul juridic al drumurilor.

Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.

Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingerea a incendiilor.

P118/1999, Normativ de siguranta la foc a constructiilor.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/ 1997 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei.

a) Accese carosabile si parcari

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Lucrarile rutiere vor respecta normele tehnice privind amplasarea constructiilor fata de arterele majore de circulatie precum si cele privind asigurarea cailor de interventie pentru masinile de pompieri.

In interiorul parcelei se vor amenaja drumuri si platforme cu respectarea normelor legale privind protectia mediului.

e) Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Autorizarea executarii constructiilor se va face in acord cu articolele 27, 28 si 29 din Regulamentul General de Urbanism si cu respectarea urmatoarelor legi si acte normative:

Codul Civil art 610.

Legea nr. 213 /1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare nr 7/1996 art. 4.

Legea protectiei mediului nr.195/2005

Legea 10/1995 privind calitate in constructii.

Ordin Ministerul Transporturilor nr., 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare a, a stalpilor pentru instalatii, si a pomilor in localitati urbane si rurale.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr.201/ 1997 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/ 1997 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei.

Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingerea a incendiilor.

PE-132 Normativ de proiectare a retelelor electrice de distributie publica.

I 22-99 Normativ de proiectare si executare a lucrarilor de alimentare cu apa a localitatilor.

NTPA-002/97- Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor.

S.R.-8591/97 Rețele electrice subterane. Conditii de amplasare.

STAS 9570/01- Marcarea si reperarea retelelor de conducte si cabluri in localitati.

S.R.1343-01 Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.

STAS 1481- Canalizari. Rețele exterioare. Criterii genearle si studii de proiectare.

In zona drumului public se pot amplasa rețele edilitare, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice, si a detinatorilor de utilitati publice.

Lucrarile de racordare si bransare a obiectivului la rețele edilitare publice vor fi suportate de investitor si se vor executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

Indiferent de sursa de finantare a lucrarilor de executie a rețele edilitare care au utilitate publica, acestea apartin sau vor fi cedate domeniului public si se vor administra conform legii.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare, in conformitate cu prevederile codului civil, cu reguli ce deriva din necesitatile de siguranta si securitate la incendiu, este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Terenul aferent statiei de epurare are acces din drumul public si caracteristicile necesare pentru satisfacerea exigentelor de securitate si siguranta la incendiu si de protectie civila.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim admis Subsol sau Demisol+Parter+Etaj 1 (S+P+1 sau D+P+1)

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim=50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim=1,00

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuirii si mobilier urban.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi in acord cu articolul 34 din Regulamentul General de Urbanism, iar autorizarea imprejmuirilor in acord cu art 35 din RGU, si cu respectarea urmatoarelor legi si acte normative:

Codul Civil art 607-609.

Legea nr 50/1991 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor.

- suprafata minima de spatii verzi aferente statiei de epurare este de minim 10%.
- sistemele de imprejmuire si pentru controlul acceselor si iesirilor vor corespunde necesitatilor functionale din incinta deservita.

3. Zonificare functionala

Pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal– Statie epurare in orasul Santana, se propune dezvoltarea unei „Zone de gospodarie comunala, constructii si amenajari edilitare, statie de epurare” care va cuprinde constructii tehnologice specifice procesului de epurare precum si cladiri ce vor adăposti functiuni necesare statiei.

4. Utilizare functionala a terenurilor

a) Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Profil functional admis:

- constructii, cladiri, amenajari si instalatii tehnologice specifice statiei de epurare

- cai de comunicati: drumuri, platforme, parcaje, alei pietonale.
- constructii si retele tehnico – edilitare.
- spatii verzi.

b) Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

Se interzice autorizarea constructiilor supraterane cu alta destinatie decat cea stabilita prin prezenta documentatie.

Intocmit:

Ionel VESEA arh.