



**PROIECT ARAD**  
arhitectură & inginerie  
310133 ARAD-RO Decebal 2  
tel.: +4-0257.280.286  
fax: +4-0257.280.848  
info@proiect-arad.ro  
www.proiect-arad.ro

ISO 9001 : 2008  
Certificat nr. 19110906001



Pr. nr: 42.036 Faza: PUZ  
Beneficiar: BEJAN OLIMPIU  
si BEJAN SIMONA  
Denumire proiect: Fabrica reciclare magneziu  
Volum: RLU – Regulament local de urbanism

## REGULAMENT DE URBANISM

### AFERENT PUZ – FABRICA RECICLARE MAGNEZIU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1995 republicat
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al PLANULUI URBANISTIC ZONAL – Reglementare tehnica indicativ GM-010-2000
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE de URBANISM, reglementare tehnica aprobata cu ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000, indicativ GM-007-2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG (PUG Santana intocmit la nivelul anului 2000), pentru zona ce face obiectul PUZ.

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale.

**Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietății studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.**

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o si documentatia initială.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "Fabrica reciclare magneziu" amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF 301671 Santana arabil în extravilan 50.000m<sup>2</sup>

## 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

În principal legile care stau la baza elaborării RLU sunt:

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicată.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 289/2006
- Legea 50/1991 republicată în MO 173/13.09.2005
- Legea 453 privind autorizarea lucrărilor de construcții publicată în Monitorul Oficial 431 din 1.08.2001, care completează și modifică Legea Nr. 50/1991 – republicată;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE de URBANISM, reglementare tehnică aprobată cu ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000, indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat cu ORDIN nr.1.867 din 16 iulie 2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului

## 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabilește condițiile de autorizare a executării lucrărilor de construcții până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- Parcela 176.A.762/4 – situată în extravilanul orașului Santana.
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în intravilanul localității/trupuri izolate, în zona delimitată pentru studiu.
- După aprobare, parcelele stabilite prin P.U.Z., atât pentru domeniul public (dacă este cazul) - străzi, sp.verzi, etc, cât și terenurile destinate vânzării/concesionării, se vor materializa în limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996- republicată și se vor intabula de către proprietari.
- Zonificarea funcțională a terenului în studiu a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.
- Impărțirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.
- Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale –terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite-compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

**În continuare prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.**

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Schimbarea destinației terenurilor agricole din extravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile *Art. 3 - Terenuri agricole din extravilan - din RGU și anume:*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

În urma aprobării prezentei documentații PUZ, terenul identificat cu 176.A.762/4 devine trup izolat în extravilanul orașului Sântana și pentru emiterea de autorizații de construire pe teritoriul sau se va scoate din circuit agricol terenul sau terenurile (unitățile funcționale componente) ce se supun autorizării.

Soluția urbanistică abordată consideră proprietatea studiată ca o singură unitate funcțională:

ID- UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. *Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se face în conformitate cu Art. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice - din RGU și anume:*

- (1) autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Obiectivul Fabrica reciclare magneziu se încadrează în anexa nr. 2 – Lista privind proiectele pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului, din Ordinul Administrației Publice nr. 135/2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice se va solicita autorizația de construire conform condițiilor impuse prin acordul de mediu.

Vor fi permise doar construcțiile care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

2.2.2. *În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile Art. 13 – Asigurarea echipării edilitare – din RGU și anume:*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă

cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

### 2.2.3. Autorizarea construcțiilor cu asigurarea compatibilității funcțiunilor de orice fel pe terenurile din intravilan și extravilan, se face în condițiile respectării prevederilor *Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor* – din RGU și anume:

- (1) 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 prin țesut urban și conformare spațială proprie
- (2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității / zonei studiate sunt prevăzute în anexa nr. 1 la RGU.

În zona studiată nu există o funcțiune dominantă dar există un nucleu compus din fostă Caramidarie și actuala Fabrică reciclare aluminiu care pot constitui începutul unei zone industriale. Din acest punct de vedere inserarea noului obiectiv Fabrică reciclare magneziu este compatibilă cu existentul din zona.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate funcțională .

- **ID- UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** rezervată pentru fabrica de reciclare magneziu și instalațiile aferente- funcțiune unitară și de sine- stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic procesului tehnologic și protecției mediului.

Unitatea de producție și depozitare asigură distanțele față de vecinătăți și nu va deveni o sursă de poluare fonică.

### 2.2.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea Procentului de ocupare a terenului, în condițiile respectării prevederilor *Art. 15. – Procentul de ocupare a terenului* din RGU și anume:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de anexa nr. 2 din RGU.

Zona studiată este compusă dintr-o unitate funcțională principală, ce dă caracterul industrial al zonei:

- **ID- UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE** rezervată pentru fabrica de reciclare magneziu

Pentru ID - s-au stabilit prin PUZ următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. existent = 0,00%  
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim = 40,00 %  
C.U.T. maxim = 0,5

- Procentul de ocupare a terenului ( POT ) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$POT = SC / ST \times 100$ , unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

#### Aliniamente:

Zona maxim edificabilă pentru amplasarea construcțiilor fabricii de magneziu este stabilită în planșa 02A – REGLEMENTARI URBANISTICE și are următoarele aliniamente:

- La minim 6,00m față de limita proprietății din partea spre Zimandu Nou
- La minim 3,00m față de limita proprietății din partea dreapta (teren arabil 176.A762/3)
- La minim 44,50m și 54,00m față de limita proprietății spre drumul județean DJ791
- La minim 92,50m și 93,00m față de limita de proprietate dinspre calea ferată.
- Deasemenea se vor respecta distanțele impuse de Codul Civil și distanțele impuse de buna funcționare a fabricii pentru celelalte limite de proprietate.
- Zona maxim edificabilă stabilită se referă la limitele de amplasare ale clădirilor fabricii și nu la dotările edilitare și împrejurimi care pot fi amplasate în afara lizei maxim edificabile.

#### Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime pentru construcțiile amplasate în unitatea de producție și depozitare stabilită va fi:

- Parter cu etaj parțial pentru halele de producție și depozitare (cu etaj parțial în zona birourilor sau a zonelor determinate de necesități funcționale);
- P+2 pentru clădirile de birouri dacă acestea sunt în clădire separată de hale;
- Pot exista zone cu subsoluri tehnice determinate de necesități tehnologice.

Prezentul articol se va citi corelat cu articolele Regulamentului General de Urbanism și în primul rând cu următoarele articole din RGU:

- Art. 23- Amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor față de acesta în conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus)
- Art. 24- Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei)
- Art. 25 și Art. 26- Accese carosabile și pietonale (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelelor ocupate de acestea, în cazul accesului direct sau prin servitute de trecere)
- Art. 31- Înălțimea construcțiilor (pentru stabilirea configurației volumetrică a clădirilor și determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului).
- Art. 33- Parcaje (pentru determinarea porțiunii din suprafața terenului ocupată de parcaje).
- Art. 34- Spații verzi și plantate (pentru stabilirea procentului din suprafața terenului ocupată de acestea, în conformitate cu prevederile Anexei 6)

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

**2.3.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea orientării față de punctele cardinale, pe terenurile din intravilan și extravilan, și se face în condițiile respectării prevederilor Art. 17 - Orientarea față de punctele cardinale, din RGU.**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

**Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:**

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

**Pentru funcțiunile industriale nu sunt necesare anumite orientări ale construcțiilor față de punctele cardinale.**

**2.3.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea amplasării față de drumurile publice, conform prevederilor Art. 18 - Amplasarea față de drumurile publice - din RGU – după cum urmează:**

- (1) 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, garaje și stații de alimentare carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
  - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen
- (2) În sensul prezentului regulament (RGU), prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (a se înțelege inclusiv funcțiunile industriale) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

**Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.**

**Zona studiată este amplasată la drumul județean DJ791 și are stabilită zona de protecție de 20m din axul drumului – zona în care nu se va amplasa nici o construcție. Această zonă va fi ocupată de spații verzi plantate fără arbori.**

**Se vor putea amplasa conform pct. (c), rețele edilitare de alimentare a unității.**

**2.3.3. Autorizarea construcțiilor amplasate în apropierea căilor ferate se face în condițiile respectării Art. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” – SA - din RGU după cum urmează:**

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
  - a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”- SA și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”- SA și al Ministerului Transporturilor, și anume:
  - e. Căi ferate industriale;
  - f. Lucrări hidrotehnice
  - g. Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - h. Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic:
  - i. Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- j. Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- k. Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „CFR”-SA.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”-SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”-SA, pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Compsaniei Naționale de Căi Ferate „CFR”-SA și al Ministerului Transporturilor.

**Pe zona studiata de PUZ nu se vor amplasa nici un fel de constructii in zona de siguranta a caii ferate de 20m masurati din axul caii ferate. In aceasta zona se vor amplasa doar spatii verzi plantate fara arbori inalti.**

**In zona de protectie a caii ferate de 100m masurati din axul acesteia, se vor amplasa doar platforme carosabile, imprejmui, echipari edilitare, spatii verzi plantate si de protectie.**

#### **2.3.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel fata de aliniament este reglementata de Art. 23 - Amplasarea fata de aliniament - din RGU astfel:**

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin.(2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

**Prezentul RLU prezintă următoarele amplasări față de aliniamentele stradale:**

- Cladirile fabricii de reciclare magneziu vor fi amplasate doar in zona maxim edificabila stabilita conform plansei 02A- Reglementari urbanistice si anume: retrase cu minim 44,5m fata de limita de proprietate dinspre DJ 791 in partea spre Zimandu Nou si cu 54,0m in partea spre Santana. Aceste retrageri se refera la cladirile halelor nu la dotarile edilitare si imprejmui.
- Deasemenea se vor respecta distanțele impuse de Codul Civil și distanțele impuse de buna funcționare a fabricii pentru celelalte limite de proprietate.

**Considerente pentru aliniamentele alese:**

- Fluxul tehnologic exterior fabricii de reciclare magneziu
- Pe drumul judetean la care este aliniata fabrica de magneziu nu este constituit un front stradal, neexistand o zona construita compacta.
- Distanța față de vecinătăți
- Protecția față de poluarea aerului, sunetelor și vibrațiilor

### **2.3.5. Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelei este reglementată de Art. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei - din RGU, astfel:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.
  - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- În interiorul parcelei Fabricii de magneziu, a rezultat o compoziție de incintă unitară, respectând Regulamentul General de Urbanism:
  - pentru construcțiile aflate în interiorul parcelei, la limita cu vecinătățile: se vor păstra distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (în relație cu înălțimea construcțiilor noi și existente- din vecinătăți), conform Codului Civil și respectând distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Prezentul RLU a stabilit distanța minimă egală cu cel puțin ½ din înălțimea construcțiilor existente, adiacente limitelor terenului studiat.
  - Construcțiile halelor de producție și depozitare se vor amplasa unele față de celelalte conform cerințelor tehnologice dacă este cazul unei implicări directe între acestea.
  - La prezentul articol se face referire și în Art. 15. - Procentul de ocupare a terenului

## **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **2.4.1. Autorizarea executării construcțiilor este reglementată de Art. 25 - Accese carosabile - din RGU, astfel:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru parcela studiată s-a realizat un acces carosabil, din drumul județean DJ 791, cu intersecție amenajată în T.

Acest acces este amplasat pe limita de proprietate între Fabrica de magneziu și terenul Fabricii de aluminiu - de comun acord între acestea - astfel încât accesul va deservi atât fabrica de magneziu cât și o posibilă dezvoltare viitoare a fabricii de aluminiu conform PUZ aprobat "Fabrica reciclare aluminiu, spații de depozitare sortare și logistică".

Pe parcela fabricii de magneziu s-a realizat un sistem de drumuri și parcuri care deservește toate construcțiile care vor fi amplasate, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Arad.

Deasemenea a fost prevăzut un sistem de platforme carosabile tehnologice.

### **2.4.2. Autorizarea executării construcțiilor față de accesele pietonale este reglementată de Art. 26 - Accese pietonale - din RGU, astfel:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri



proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Datorită faptului că zona nu va fi tranzitată intensiv de autovehicule și fiind vorba despre un trup izolat, pietonilor nu le este îngreunată circulația și drumul de acces propus nu s-a prevăzut cu trotuar.**

**Au fost prevăzute trotuare doar de la zonele de parcare și la zonele de birouri în rest platforma carosabilă va deservi și circulația pietonală prin zonele marcate vizibil și delimitate corespunzător.**

## **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **2.5.1. Autorizarea executării construcțiilor în funcție de racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente este reglementată de Art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - din RGU după cum urmează:**

(1) 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.

(2) De la dispozițiile alin.1 precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții 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.

(4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### **2.5.2. Realizarea de rețele edilitare la autorizarea construcțiilor este reglementată de Art. 28 - Realizare de rețele edilitare - din RGU astfel:**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

### **2.5.3. Realizarea de rețele edilitare la autorizarea construcțiilor este reglementată din punct de vedere a proprietății de Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - din RGU, astfel:**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

**Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau de beneficiar parțial și în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului local de urbanism (în baza prevederilor RGU) privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.**

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

## 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

### 2.6.1. Parcelarea este reglementată de Art. 30 - Parcelarea - din RGU astfel:

Terenul este compus actualmente dintr-o singura parcela și formează un teritoriu unitar de 50.000mp (5ha), de formă relativ dreptunghiulară - ID- UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE -

### 2.6.2. Autorizarea executării construcțiilor în ceea ce privește înălțimea acestora este reglementată de Art. 31 - Înălțimea construcțiilor - din RGU, astfel:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**Regimul de înălțime stabilit pentru unitatea de producție și depozitare va fi:**

- Parter cu etaj parțial pentru hale (etaj parțial în zona de birouri sau în alte zone determinate tehnologic;
- P+2 pentru birourile care merită fabrica dacă acestea sunt în clădire separată.
- Pot exista zone cu subsoluri tehnice determinate de necesități tehnologice.

### 2.6.3. Aspectul exterior al clădirilor este reglementat de Art. 32 - Aspectul exterior al clădirilor - din RGU astfel:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) 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 este interzisă.

**Clădirile fabricii de reciclare magneziu vor avea o volumetrie generală unitară, reprezentând subunitățile funcționale din care volumele vor face parte.**

## 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 2.7.1. Amplasarea și numărul parcajelor este reglementată de Art. 33 - Parcaje - din RGU, astfel:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primar, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la regulamentul general de urbanism.

**Pe parcela destinată fabricii s-au prevăzut platforme pentru parcuri, destinate personalului angajat, administrației și vizitatorilor. Numărul acestora va fi în total 50 de locuri de parcare.**

### **2.7.2. Amplasarea si suprafetele spatiilor verzi este reglementata de Art. 34 – Spatii verzi si plantate - din RGU, dupa cum urmeaza:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la regulamentul general de urbanism.

Conform anexei nr. 6 la RGU si a functiunii stabilite pentru parcela studiata (industrie) rezulta ca este obligatorie prevederea a minim 20% spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie.

Pe teren bilantul teritorial prevede spații verzi amenajate, în suprafata de 10250mp reprezentând 20,5% din teren.

### **2.7.3. Imprejmirile sunt reglementate de Art. 35 – Imprejmuiri - din RGU dupa cum urmeaza:**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
  - a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA nr. 02A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE, din documentația P.U.Z. – FABRICA RECICLAR4E MAGNEZIU.

A fost delimitată o zonă funcțională principală. În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCȚIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI SUPUS STUDIULUI – din teritoriul administrativ al orașului Sântana este:

- **ID- UNITATE DE PRODUCTIE ȘI DEPOZITARE** rezervată pentru fabrica de reciclare magneziu și instalațiile aferente- funcțiune unitară și de sine- stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic procesului tehnologic și protecției mediului.

### **3.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **I.D. – UNITATE FUNCTIONALA – PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

##### **I.D. 1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – HALA PRODUCTIE**

- destinata construirii fabricii de reciclare magneziu

##### **I.D. 2 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – HALA DEPOZITARE**

- destinata construirii halei de depozitare

##### **I.D. 3 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – HALA DEPOZITARE**

- destinata construirii halei de depozitare

##### **T.E. 1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

- destinata construirii echipamentelor tehnico-edilitare – funcțiune nepoluanta din punct de vedere al protecției mediului.

Va cuprinde:

- Gospodaria de apa - put forat cu zona sanitara de restrictie severa
- Imprejmuire cu gard din plasa sarma si stalpi metalici sau din beton prefabricati.

#### **T.E. 2 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

- destinata construirii echipamentelor tehnico-edilitare

Va cuprinde:

- Rezervor de incendiu si compensare cu capacitate de 200mc,
- Statie pompare incendiu
- Statie de hidrofor, statie de tratare daca e cazul
- Imprejmuire cu gard din plasa sarma si stalpi metalici sau din beton prefabricati.

#### **T.E. 3 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

- destinata construirii echipamentelor tehnico-edilitare

Va cuprinde:

- Statia de epurare
- Statia de pompare in cheson
- Separator de hidrocarburi
- Imprejmuire cu gard din plasa sarma si stalpi metalici sau din beton prefabricati.

#### **T.E. 4 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

- destinata construirii echipamentelor tehnico-edilitare

Va cuprinde:

- Platforme GPL
- Rezervoare GPL cu o capacitate de 5.000mc fiecare
- Imprejmuire cu gard din plasa sarma si stalpi metalici sau din beton prefabricati.

#### **T.E. 5 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

- destinata construirii echipamentelor tehnico-edilitare

Va cuprinde:

- Punct de conexiune 20kV in cabina prefabricata

#### **C – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE**

- destinata amenajarii accesului din DJ, drumurilor carosabile interioare parcelei, platformelor tehnologice, parcarilor pentru angajati

**C1 – intersectie amenajata cu DJ 791**

**C2 – cai de comunicatie rutiera si parcari in interiorul parcelei in studiu**

**C3 – platforme tehnologice si de logistica**

#### **SP – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI**

- destinata amenajarii spatiilor verzi in incinta si in zonele de protectie

**SP1 – spatii verzi si plantate in zonele interioare sau exterioare incintei fabricii care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori inalti si medii**

**SP2 – spatii verzi si plantate in zona de protectie a DJ791 si in zona de siguranta a caii ferate – fara arbori inalti.**

**Intocmit:**

**Urbanism si amenajarea  
teritoriului:**

arh. Monica Cuznetov

