

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

Rolul RLU aferent studiului PUZ este de a stabili cadrul legal al construcțiilor viitoare din zona analizată - de a preîntâmpina discomfortul dintre zone construite și echipamente tehnologice, utilități, de a limita conflictele dintre vecinătăți. Se stabilesc condiții minime de conformare, volumetrie, indici de ocupare, materiale de construcție recomandate, poziția și modul de rezolvare a echipării edilitare pe zonă, circulații pietonale, carosabile, intervenții în domeniul public, cât și regimul juridic al terenurilor. Ele se conformează regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, se suplimentează cu norme specifice pentru obiectivul propus, și se vor anexa la Regulamentul PUG.

RLU se constituie în piesă de detaliere a propunerilor din planșele de PUZ, stabilește reguli generale de construire, intervenție în sit, echipare edilitară, rezervări cu interdicții de construire. O dată aprobat devine piesă act de autoritate a administrației publice locale și orice intervenție se va face ținând cont de prevederile prezente.

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul orașului ORAVIȚA, pe baza avizelor eliberate de factorii interesați în conformitate cu Legea 50/1991.

Modificarea Planului Urbanistic Zonal, implicit RLU, se face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Valabilitatea PUZ și RLU este de minim 10 ani, dacă nu apar documentații de ordin superior care să-l modifice.

### 2. DOMENIU DE APLICARE

RLU aferent studiului PUZ se aplică pentru acțiunile de implementare ale obiectivelor specificate prin prezentul PUZ. Se fac referiri la terenuri din domeniul public, direct implicate, sau la trasee de echipare edilitară zonală, se elaborează condiții obligatorii pe terenurile implicate.

Acest PUZ se aplică pe teren din domeniul privat al persoanelor fizice și se prevăd lucrări de obiective publice în raza afectată. Suprafața analizată este cuprinsă pe un nr. CF 33932 Oravița, extravilan-tarla 1 cod 296, suplimentată de circulații limitrofe lotului.

Extinderea de extravilan se propune pe 60% din lotul aflat în domeniul privat, iar restul de 40% se menține ca teren agricol.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Nu există zone cu valoare peisageră, sau zone naturale protejate, pe toate terenurile de dezvoltare propuse.

Funcțiunea propusă poate prezenta riscuri de incendiu, sau sursă de zgromot, ca atare se propune la limita extravilanului, cu distanță de gardă față de obiective din vecinătate existente sau viitoare.

Se asigură echiparea edilitară în sistem individual, cu excepția energiei electrice.

În cazul unor funcțiuni care prezintă riscuri se impune asigurarea unui circuit de apă de incendiu, cât și un separator de grăsimi, hidrocarburi, pe traseul de colectare a apelor uzate, sau pluviale, înainte de intrarea în rețeaua urbană.

### 2. REGULI PRIVIND LOTURI, CONSTRUCȚII

#### TIPUL DE FUNCȚIUNI ADMISE PE LOT ETAPA I:

- Sală de evenimente care poate cumula un număr de maxim 300 persoane, funcțiune sezonieră, ocazională. Poate fi completată cu alimentație publică, conferințe, expoziții, târguri tematice de mică amploare
- Cazare pentru participanții la evenimente (6 camere a 2 paturi)
- spații anexă necesare funcționării- bucătărie și anexele acesteia, vestiar și zona pentru igiena personalului, grup sanitar pentru public,
- Construcții și amenajări utilitare
- rutiere – platformă de incintă, parcări public, personal, flux separativ pentru aprovizionare și debarasare.
- Bazin piscină cu 2 nivele de adâncime,
- Spații verzi amenajate și de aliniament, joase și ecrane cu pomi față de localitate.

#### TIPUL DE FUNCȚIUNI ADMISE ÎN ZONA EXTINDERII DE INTRAVILAN:

- Teren cu funcțiuni agricole, ferme cerealiere, sau de animale, sere legumicole, livezi și altele similare
- Teren pentru funcțiuni de servicii, mici ateliere, baze întreținere utilaje, spălătorii auto și altele similare,
- Baze de depozitare de mari capacitați,

- Baze auto, de utilaje, transport persoane și mărfuri, autoșrot, reprezentanțe auto.
- Unități de producție industrială.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- Funcțuni rezidențiale, obiective de utilitate publică
- construcții și activități ce pot genera efecte nocive asupra sănătății populației
- construcții ce depășesc indicii maximi admisi pe lot

Pe lotul analizat Indicele de zonă verde nu poate coborâ sub 25%, inclusiv aliniamente și fâșii de protecție sau de trasee rețele edilitare subterane.

Modul de construire este impus în sistem izolat. Față de limitele de incintă de la dos de lot se vor lua măsuri de retragere la minim 5,00 m

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

a) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, surgeri necontrolate de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, inundații, surgeri de nămol, și altele, ce se delimitizează prin Hotărâri ale Consiliului Județean, se preiau în planuri de urbanism și se vor înscrie în cadastru. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

La nivel de amplasament, nu există riscuri naturale inventariate.

b) Riscul de incendiu și explozie- riscuri tehnologice.

Riscuri tehnologice sunt cele determinate de natura construcțiilor, de capacitatea de cuprindere a sălii pentru evenimente, sau de sarcina termică a obiectivului, de modul de lucru la bucătării, care pot duce la incendii, explozii, ori poluare, și sunt factori generatori de accidente majore în dauna vieții sau a bunurilor materiale.

În situația concretă, există pericol dat de capacitatea sălii și de sarcina termică din sală, instalații de preparare a hranei, execuții defectuoase ale acestora, a coșurilor de fum, instalații electrice și electronice prost executate. În mod concret, riscul de accidente tehnologice este redus. Sunt necesare culuoare neconstruibile în lateralul și la dosul obiectivului, impuse la 5 m față de clădirea propusă pentru orice nou obiectiv din raza sa.

Conform legislației în vigoare, orice obiectiv nou propus va avea asigurat un acces carosabil, menținut liber în orice moment, înspre punctele cu risc de incendiu sau explozie, pentru intervenția unității de pompieri, cu dimensiuni minime de 3,0 m lățime x 3,5 m înălțime.

La obiectivele cu risc de incendiu se vor prevedea în mod obligatoriu hidranți de incendiu, în număr determinat în funcție de specificul fiecărei unități. Pe trasee de circulație publică majoră, la pas de 100-200m se vor prevedea hidranți exteriori, marcați prin semnalizări vizibile, cu instrucțiuni de utilizare, și la strat de acoperire cu zăpadă de cca.1,5m. Pentru preîntâmpinarea propagării focului de la o construcție la alta, se impune un regim de construire izolat.

**Rezistența** – Materialele de construcție vor asigura stabilitatea și siguranța construcțiilor, cu măsuri individuale în funcție de stilul arhitectonic ales. Construcția propusă va fi din materiale durabile.

**Rezistența la foc și reducerea sarcinii termice în clădire** – Se impune realizarea instalațiilor interioare din clădire cu constructori acreditați. Se vor asigura mai multe căi de evacuare din sala de evenimente, conform calculului specific de fluxuri pentru evacuare, se vor asigura surse de apă de incendiu cu hidranți exteriori, cf. Necesarului de calcul. Se impune o clădire izolată cu circulații libere în jurul clădirilor, iar accesul carosabil spre incintă va fi menținut liber pentru accesul mijloacelor de intervenție (carosabil pe 2 laturi în jurul clădirii și drumuri acces spre incintă). Depozitul de combustibil poate fi inclus în clădire, dar se va conforma cerințelor pentru protecția la incendiu.

**Este necesară asigurarea unui acces în caz de pericol** – permanent liber, pentru accesul mașinilor și utilajelor de intervenție dinspre drumul de exploatare propus ca stradă, relaționat cu DN 57.

**Protejarea la zăpada și vânt** – În jurul clădirii se va lăsa un degajament de cca. 2,0m până la împrejmuire, astfel încât să nu apară depuneri de zăpadă pe loturi învecinate. Structura va fi dimensionată pentru stabilitatea la încărcări din zăpadă și efectul vânturilor cf. Normelor actuale.

#### **IV. REGIMUL CONSTRUCȚIILOR. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **4.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Amplasarea noilor obiective se face cu condiția respectării compatibilității dintre destinația propusă și funcțiunile dominante din zona învecinată.

Pentru terenul analizat se stabilește ca funcțiune dominantă cea de SALĂ DE EVENIMENTE,

cu O CAPACITATE MAXIMĂ DE 300 PERSOANE.

Pentru funcțiunile diverse admise pe loturile incluse în intravilan se vor respecta normele specifice de siguranță în exploatare, siguranță la incendiu și măsuri de atenuare a noxelor și a zgomotelor, în funcție de specificul fiecărui obiectiv.

### **REGULI SPECIFICE PENTRU SALĂ DE EVENIMENTE**

#### **4.2. VOLUMETRIE ȘI AMPLASARE**

Modul de amplasare pe lot este dictat de condiții impuse de culoare și raze neconstruibile impuse de construcțiile edilitare de pe teren și din vecinătate și condiții de acces, deschidere spre axe de circulație majoră, mod de intervenție dictate de siguranța clădirilor, cât și condiții compoziționale propuse:

- aliniamente principale
- aliniamente laterale
- posibilități de dezvoltare în viitor a construcțiilor spre terenuri vecine,
- respectarea razelor minime de protecție a drumurilor naționale și a intersecției
- regim de înălțime limitat la nivel Parter +1 E.

#### **4.3. ALINIAMENTE ÎN PLAN ORIZONTAL PRINCIPAL / LATERAL / DOS**

##### *Aliniament principal*

Desfășurarea principală a fronturilor este de-a lungul drumului principal de acces în Oravița, dinspre Moldova Nouă, sau punct trecere a frontierei de la Naidăș- DN 57. Astfel acest aliniament se consideră a fi aliniamentul principal, iar față de acesta nu se admit ieșiri cu elemente constructive sub 50 m de la bordura carosabilului.

Se admit retrageri în adâncimea lotului, față de aliniamentul maximal cu până la 10,00m.

În cazul rampelor de acces sau a treptelor, acestea se vor rezolva pe lot analizat, pornind de la limita de aliniament spre interiorul loturilor.

##### *Aliniamente laterale*

Condiția minimă de amplasare față de aliniamentul lateral stânga este o distanță de 60,0m față de strada nou propusă în loc de De. Pe latura stângă a clădirii nu se impune un

aliniament lateral, dar se propune un drum de acces cu lățime de minim 4,00m, fiind o fundătură cu trafic redus pentru aprovizionare/debarasare.

Față de limita laterală dreapta nu se fac restricții, dar se recomandă o distanță de minim 5,0m de la clădire spre limita de intravilan. Limita lateral dreapta se va constitui în limită de intravilan nou propus.

#### *Aliniamentul la dos de lot*

Distanța minimă față de aliniament la dos de lot este de 5,0m, necesară condițiilor de iluminare naturală, dar și ca posibilă ieșire de evauare în caz de pericol.

Scurgerile pluviale de pe terasa, sau acoperișul corpului construit, definitiv vor fi controlate cu burlane, sau atice de terasă, astfel încât scurgerile de ape meteorice de pe acoperișuri să nu ajungă pe proprietăți vecine.

### **4.4. ALINIAMENT VERTICAL**

Aliniamentul vertical din front stradal este dictat de cornișa sălii +4,50. Cum regimul de înălțime admis este de P+1, înălțimea maximă a cornișei etajului va fi de +7,50. Se admit suplimentări în cazul rezolvării de învelitori tip terasă, unde apare un atic de până la 1,0m înălțime, deci H maxim cornișă = +8,50m de la cota +0,00.

### **4.5. REGIM DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime propus este de P+1E .

### **4.6. MATERIALE DE CONSTRUCȚII, FINISAJE**

Pentru construcții se vor folosi materiale care să asigure siguranța utilizatorilor, să asigure confortul și care să nu prezinte risc la incendii. Învelitorile pot fi terase circulabile sau necirculabile, șarpante cu învelitori de țiglă, și pot fi realizate cu una sau două ape. Tânărările pot fi de lemn, sau PVC.

Culorile de finisare exterioară se vor conforma la un aspect decent și nu strident – alb, gri, vernil, sau ocru, tânărările albe, sau maro, învelitoare fie culoare din gama maro, brun roșcat, fie griuri.

### **4.7. AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Aleile de circulație și acces pe lot platformele exterioare de parcare vor fi realizate cu materiale impermeabile– asfalt, beton striat, sau pavele pe șapă de beton. Bordurile și rigolele se vor executa cu pat de nisip, cu elemente prefabricate de beton.

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumul public este drumul destinat transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și terminologiei tehnice în drumuri județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elemente constructive ale drumului, în secțiune transversală.

Fâșii de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizelor drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii de siguranță.

Zonele de protecție ale drumului sunt:

- fâșii de teren între marginile exterioare ale părții carosabile și până la 25 m de la bordura carosabilului, în cazul drumurilor naționale. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelora care le au în administrație sau proprietate cu folosință respectivă;

### **Funcționi complementare admise zonei**

- infrastructura-conducte de alimentare cu apă, canal, gaz, rețele electrice, telecomunicații;
- circulații pietonale, piste de bicicliști, aliniamente verzi
- iluminat public stradal.

### **Utilizări permise**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- paraje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare);
- conducta de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și de telecomunicații. Orice acces la drumurile publice se va face

conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Utilizări permise cu condiții**

Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza conform avizelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumului public, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformare volumetrică și estetică, rezolvarea acceselor și parcajelor aferente și evitarea riscurilor tehnologice.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semanalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

## **VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată nu beneficiază de sisteme de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, pluvială, telefonie. Se impune extinderea rețelelor urbane pentru alimenatrea cu apă potabilă, cât și canalizare menajeră. Ca etapă intermediară, se admit rezolvări în sistem individual pentru utilitățile necesare funcționării obiectivului.

Evacuarea apelor uzate de la bucătării vor fi prevăzute cu echipamente suplimentare de protecție a factorilor de mediu-separator de grăsimi. Scurgerea apelor de suprafață din parcare și circulațiile propuse, vor trece prin separator de hidrocarburi, înainte de evacuare spre bazinul de împrumut. Se impune cel puțin un hidrant de incendiu pe lot, pentru care se vor lua măsuri de ridicare a presiunii apei din rețeaua proprie.

### **6.1. Realizarea rețelelor tehnico-edilitare**

Aceasta se va face de regulă de către serviciile specializate ale Consiliului Local al teritoriului administrativ, în spate Oravița, sau de regiile autonome furnizoare de energie electrică, telecomunicații. Pot fi realizate extinderi ale unei rețele existente de către investitori privați, în condiții contractuale încheiate cu Consiliul Local. După realizarea acestora în lungul unei căi de circulație rutieră, vor intra în domeniul public, administrate de serviciile locale responsabile. Lucrările de racordare, branșare la rețelele publice se suportă de către beneficiar, în intregime.

Toate lucrările de intervenție în domeniul public pentru realizarea infrastructurii obiectivului propus, vor fi asigurate prin grija beneficiarului, și se vor lua măsuri de remediere a domeniului public afectat de săpături.

## **6.2. Tipul de proprietate asupra rețelelor edilitare**

Sistemele de alimentare cu apă, canalizare, instalațiile aferente, care urmăresc trasee de drumuri și străzi ale localității, vor trece în domeniul public, prin reglementări juridice asupra terenului, sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciară asupra zonei din perimetrul de protecție. Rețelele și echipamentele realizate în sistem individual, pot rămâne în domeniul privat al persoanelor fizice, sau juridice care au realizat investiția.

Retele și drumuri aflate pe proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumuri publice până la clădirile aflate pe parcela respectivă, pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de proprietari privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilitatea publică.

## **6.3. Alimentarea cu apă**

Se impune realizarea unei prelungiri a rețelei urbane până pe lot. Se admit în vecinătate echipamente și utilaje de ridicare a presiunii, filtre și alte echipamente care să asigure calitatea apei. Se impune asigurarea apei de incendiu până în raza obiectivului.

## **6.4. Canalizarea menajeră și pluvială**

Se impune formarea unui bazin vidanjabil, cu o capacitate determinată de funcționarea obiectivului. Va fi un bazin etanș, cu capac etanș.

Sistematizarea verticală a platformelor și circulațiilor va asigura controlarea surgerilor apelor de suprafață spre canale pluviale sau rigole, spre un bazin cu evaporare naturală. Dimensiunea secțiunii se stabilește în funcție de debite estimate. Apele meteorice din platoul de parcare vor fi preepurate prin separotor de hidrocarburi.

Construcțiile de orice fel nu vor fi amplasate pe direcții de scurgere a apelor pluviale, sau potențiale torente.

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigole pluviale.

## **6.6. Energie electrică**

Prin măsuri de protecție și siguranță față de linii electrice aeriene, se înțelege în sensul prezentului normativ (Ordinul 787/1979) totalitatea măsurilor care se iau la linii de energie electrică în funcționare și împotriva factorilor perturbatori (supratensiuni atmosferice, vibrații, greutăți mărite prin depunerile de chiciură, acțiunea agenților chimici...).

Pe de altă parte, pentru protecția și sănătatea populației, se impun măsuri de depărtare a clădirilor nou propuse față de linii electrice aeriene, care pot induce unde

electrostatice, dar și în caz de avarie pot afecta clădirea. Se consideră ca limită de protecție a construcțiilor față de linii electrice aeriene o distanță cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere. Este cazul liniei de medie tensiune situată pe un colț de teren LEA 20 kV, față de care se impun retrageri de 12+12m, cât și LEA 110 kV, care străbate latura scurtă a lotului pe partea stângă, unde culoarul de protecție va fi de 18+18m din ax.

#### DISTANȚE DE GARDĂ FAȚĂ DE OBIECTIVE CU RISC PENTRU SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, propuse ca zone cu interdicție de construire:

1. Parc eolian : cf. Norma tehnică ANRE nr.4/2007 -rază de 300m de la ax turbină, până la zone rezidențiale, sau obiective de utilitate publică situate în arii compacte. La clădiri răzlețe cu aceste funcții, raza se mărește la 500m (Anexa 3). Cf. OMS 119/2014 se prevede o rază de protecție sanitară de 1000m față de teritorii protejate. Unitatea cu specific de evenimente ocazionale, nu face parte din obiectivele protejate Art.1.d (locuințe, parcuri, zone de odihnă și recreere obiective de utilitate publică: învățământ și sănătate).
2. Antene telefonie mobilă: raze de 150 m până la zone rezidențiale sau obiective de utilitate publică
3. LEA 20 kV : culuoare de 12+12 m de la proiecția cablului electric cf. PE 101A/85
4. LEA 110 kV: culuoar de 18+18 m de la proiecția cablului electric cf. PE 101A/85.
5. Drum național: zonă de siguranță în extravilan : 25m.
6. Căi ferate: 20 m de la limita cadastrală a căii ferate

#### VII. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiul verde de incintă este obligatoriu, iar la drumul național se formează o fâșie de aliniament verde în domeniul privat, cu lățime de 4,00m, care poate deveni traseu de rețele tehnico-edilitare în condițiile legale de schimb teren/ superficie.

Indicele de ocupare pe lot pentru zona verde este de minim 25%.

Se admit și se recomandă împrejmuiri. Se admite marcare terenului spre căile principale de circulație cu gard viu de mică înălțime (60-90 cm), iar spre lateral stânga, lateral dreapta și dos de lot se admit împrejmuiuri durabile executate pe axul limitei de lot, dacă există acceptul vecinului, sau cu fundațiile retrase în cadrul lotului, dacă nu există un accept prealabil al vecinului. h= 90-200cm. Se va urmări ca scurgerea apelor de pe părțile zidite ale împrejmuirii

să fie dirijate spre lotul care își realizează împrejmuirea. Împrejmuirile opace situate în lateral, sau dos se pot ridica până la 2,0m, dar vor fi unitare și finisate corespunzător.

Se admit împrejmuri spre drumurile majore, realizate din soclu zidit cu înălțime de 60-90 cm și completări cu elemente transparente până la H=1,80m.

Se admite marcare prin panouri de afișaj a obiectivului și marcaje rutiere.

---

Intocmit: Arh. Adina Bocicai.....

