Foaie de gardă

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU FUNCȚIUNI DE ORGANIZARE EVENIMETE ȘI COMERT/ PRODUCȚIE PRODUSE ALIMENTARE

Proiectant geneneral	B.I.A. Mititelu Alexandru
șef proiect	arh. Alexandru MITITELU
proiectat	arh. Barbu VLAD
beneficiar	Georgeta SCHOERER

Martie 2022

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ
CUPRINS
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. **DISPOZIȚII GENERALE**
2. **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
3. **PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI U.T.R.-URI**
   a. **AV ZONA MIXTĂ DEDICATĂ SUSȚINERII ACTIVITĂȚII DE AGREMENT**
4. **RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE**
5. **INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**
   a. **INTRAREA ÎN VIGOARE**
   b. **REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

- **Rolul acestui RLU este de a stabili felul în care terenul ce a generat acest P.U.Z. poate trece în intravilan.**
- **Acest RLU este elaborat în baza prevederilor P.U.G. Comuna BUCU, Regulamentul său și a legislației urbanismului și a spațiilor verzi.**

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **Cu ocazia amplasării grupului de funcțiuni pe terenul ce generează acest studiu profilul funcțional al zonei începe să aibă o personalitate orientată spre punerea în valoare a potențialului peisager și de tranzit. Regulile stipulate în prezentul RLU nu fac alceva decât să orienteze și următorii investitori spre amplasa aici activități ce să pună în valoare potențialul peisager, de agrement al zonei. Ca atare regulile de mai jos se referă la constituirea unui cadru funcțional și construit ce va face mai mult decât a proteja mediul. Va pune în valoare calitățile sale.**
- **Considerăm că principiul principal ce poate genera un mediu construit ATRACTIV este calitatea proiectării. Ea singură poate asigura prin alegerea corectă a proporțiilor, materialelor, plantațiilor de incintă sau publice constituirea unor locuri unde îți vine să te întorci. Cu alte cuvinte nu considerăm suficient a respecta regulile gabaritice din acest regulament . Este foarte important ca la autorizarea construirii să se recomande beneficiarilor să contracteze arhitecți talentați. Frumosul totdeauna a adus direct sau indirect câștig, iar în cazul acesta e cam obligatoriu. Zona aceasta va fi o zonă reprezentativă.**
- **Pentru că acestă zonă se va constitui în timp, probabil nu toate străzile propuse se vor realiza cu ocazia începerii primei incestiții. Ca atare și topometriile ce vor sta la baza rectificărilor de aliniament se vor face eșalonat. De aceea retragerile construcțiilor se vor referi la axul profilelor propuse și nu la aliniamentul actual.**
- **Accesele pentru public de principiu nu vor fi aceleași cu accesele pentru suport logistic. Și nu se vor face direct din DN2A ci prin străzile sau aleile adiacente.**
- **Unitățile ce vor funționa în zonă vor fi racordate obligatoriu la rețeaua edilitară. Este recomandat să aibe o microstație de epurare a apelor menajere/reziduale cu recircularea apei astfel salvate. Dacă se vor solicita puțuri pentru apă potabilă, aceasta se va autoriza/aviza la cerere pentru fiecare Autorizație de Construire în parte. Branșamentele de orice tip se vor executa subteran.**
- **Terenurile din L1 și L2 urmeză principiile stabilite în RLU-ul PUG-ului localității, terenrile ce se află în zona AV sunt mult mai mari și urmează regulile de mai jos. În caz de dezmembrări, acestea se vor autoriza prin PUZ specific fără modificări esențiale ale profilului funcțional reglemntat prin prezentul RLU.**
- **Spațiile verzi de incintă vor face obligatoriu obiectul unor proiecte de peisagistică.**

3. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI U.T.R.-URI

a. AV ZONA MIXTĂ DEDICATĂ SUSȚINERII ACTIVITĂȚII DE AGREMENT

Va îngloba porțiunea ce o propunem a trece în intravilanul comunei.

Zona constructiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri si inalțimea maximă de 10,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile de agreement.

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALA
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
Activităţi principale sau definitorii
-activităţi de agreement, cazare, tabere, evenimente, festivităţi, sport, alimentaţie publică.
-şcoli de vară sau de duminică,
-canton de cercetare ecologică, ornitologică, entomologică, botanică, sau alte discipline ale naturii,
-comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
Activităţi secundare sau de suţinere
-activităţi artizanale sau industriale de mica producţie şi de servicii, desfăşurate în construcţii industriale mijlocii si mici, in principal din sfera industriei alimentare si a altor ramuri utile pentru sustinerea turismului,
-depozitarea, conditionarea, ambalarea şi distribuţia produselor alimentare;
-servicii pentru sport, plimbare, festivităţi câmpeneşti, pescuit sportiv, canotaj, productie, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de turism, transporturi şi depozitare;
-staţii de întreţinere şi reparaţii auto pentru tranzit;
-staţii de alimentare auto;
-parcaje;
-locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI
-depozitari de materiale refolosibile dacă deservesc activităţile din incintă;
-depozitarea şi distribuţia altor bunuri si material doar dacă au legătură cu activităţile ce defines funţional zona ;
-platforme de precolectare a deşeurilor cu respectarea zonelor de protectie fata de zonele funcţiunii de bază dacă deservesc activităţile din incintă;
-se admit numai puncte de productie zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabileste ca nu necesita zone de protectie faţă de zonele existente sau reglementate adiacent;
-extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării din zonă;
-amplasarea tuturor activitatilor de la articolele 1 si 2 sunt permise dacă nu prezintă risc tehnologic si au impact redus asupra vecinătăţilor
-pentru orice utilizari se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
se interzic urmatoarele utilizări:
- activitaţi productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activităţi care nu au legătură sau stânjenesc activităţile pricipale sau definitorii de la articolul 1.
- este interzisă amplasarea oricaror activitati care induc conditionari asupra vecinatatilor (zone de protectie sanitara, zone de conditionare tehnologice, zone de protectie la foc etc);
- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice."

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp. şi un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităţilor productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.;
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Toate retragerile reglementate în acest articol se calculează de la axul prospectului propus, jumătate din lăţimea prospectului plus retragerea specifică din aliniat.
- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri;aliniamentulîn cazul acesta se va stabili prin retragere cu 10m de la limita propietăţilor de la limita de Est a stăzii Vlad Ţepeş limita propietăţii ce întră în intravilan (adică latura de vest a străzii Vlad Ţepeş)
- la intersecţia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 10.00 metri.
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim jumatate din înalţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât AV, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere faţa limita respectiva a parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

Cladirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumatate din înalţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.00 metri; în cazul în care faţadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activităţi care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putinde 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 2.7.1. Parcaje din PUG

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

-se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 10,0 metri, cu exceptia utilajelor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul 2.2.5. din PUG Reguli referitoare la aspectul exterior ;
- aspectul clădirilor va tine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din tradiționale din zonă;
- Este obligatorie utilizarea materialelor durabile si a finisajelor de calitate, adecvate functiunii.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau azbocimentului pentru invelitori.
- Este interzisa utilizarea imitatiilor materialelor traditionale (imitatie de piatra, imitatie de tigla ceramica etc).
-La finasajele de tamplarie si ancadramente este permisa doar utilizarea culorilor specifice traditionale sau pastrarea culorilor naturale ale materialelor [ex.: tamplaria natur, nevopsită].
-Se recomanda tamplaria specifica traditională- din lemn masiv sau stratificat.
-Este interzisa utilizarea materialelor si finisajelor de interior la exterior.
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate reziduale și parțiala lor refolosire în incintă;
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reteaua publica de scurgere si colectare a apelor pluviale sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere;
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă sau incintă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protecția constructiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,00m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte functiuni si limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. din PUG ; Împrejmuiri;
- gardurile spre stradă vor respecta inalțimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri din PUG;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM

CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren;
CUTv maxim = 12mc/mp

RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

- Până la cedarea porțiunii de teren pentru realizarea modernizării străzii Vlad Țepeș,pe această porțiune este interdicție de construire.

4. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- După aprobarea acestui PUZ se va trece la avizarea și autorizarea construirii pe acest teren, la trasarea și executarea împrajmuirilor conform acestui regulament

elaborat
Alexandru MITITELU

șef proiect
Barbu VLAD