

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de **5000 mp.**

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE” de pe teritoriul orasului Fierbinti-Targ din judetul Ialomita.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

PLAN URBANISTIC ZONAL-

**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

De asemenea, a fost avut in vedere „ Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism”.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
 - Codul Civil ;
 - legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
 - Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
 - Legea.nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
 - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea G.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
 - Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
 - Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
 - Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
 - Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (republicata) ;
 - H.G.R. nr. 119/2014 - Norme speciale privind protectia sanitara;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM - 010-2000 privind Ghidul - metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ.
 - Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 36/1996 (anexe) ;
 - Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.
- In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.
- Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Fierbinti-Targ aprobat cu HCL de catre Consiliul orasului Fierbinti-Targ.

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile din cadrul Regulamentului local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri din intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost asimilat intr-o singura unitate teritoriala de referinta (**UTR**), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta de locuire, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avize lor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUZ, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere:

- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

**Capitolul 2: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE
A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT - ul si CUT-ul, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- toate cladirile vor respecta recomandarile studiului geotehnic.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inregistrat in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin PUG, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

PLAN URBANISTIC ZONAL-

“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ialomita.

In lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2.828/2015,, publicat în Monitorul Oficial al României, Nr. 113 bis, 15.02.2016, si având un caracter oficial și legal, pe terenul studiat nu exista nici –un sit arheologic cu caracter de monument istoric.

IN CONDITIILE IN CARE SE DESCOPERA INDICII CARE AU LEGATURA CU SITURILE ARHEOLOGICE, INDICII SEMNALATE DE CATRE CONSTRUCTORII IN URMA LUCRARILOR DE AMENAJARE SI CONSTRUIRE, AUTORITATILE LOCALE AU DATORIA SA ANUNTE AUTORITATEA COMPETENTA IN DOMENIU SI SA URMEZE PROCEDURA LEGALA SPECIFICA.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La positionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - RG.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - RG.U.

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de Urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare - **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnice- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

- Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandari lor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

- Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 R.G.U. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 - R.G.U. si Codului Civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 si Anexa nr. 4 - RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 - RG.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele propuse de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - RG.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - RG.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 - RG.U.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Regimul de inaltime admis

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 - RG.U.

- Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmari plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. Reglementari privind parcajele, spatiile verzi si imprejmirile

- Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se permite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132/1993 (si proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

- Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe minim 35% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - din R.G.U.

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

- Generalitati: Caracterul zonei : UNITATI INDUSTRIALE

In cadrul terenului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

ID. ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Zona cu caracter industrial.

Art 1 - Subzone functionale:

- subzona unitatilor industriale – ID

Art 2 - Functiunea dominanta a zonei

- intreprinderi industriale.

- Zona cu caracter industrial, predomina unitati industriale, depozite si servicii, mica industrie, agroindustriale) ;

- Functiunea predominanta a zonei se propune a fi industrie nepoluanta, mai ales in vecinatatea zonelor de locuit, activitati de depozitare si prelucrare a produselor vegetale si animaliere.

-

Art 3 - Functiuni complementare admise de zone

- constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor

Art 4 - Utilizari permise

- unitati de mica industrie nepoluanta
- unitati agroindustriale
- depozitare;
- activitati agricole productive fara poluarea mediului inconjurator.
- firme de constructii, de transporturi
- activitati manufacturiere;
- depozite comerciale / comert;
- servicii pentru intreprinderi, proiectare;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala,
- servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
- servicii pentru intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanuntul
- activitati compatibile (alimentatie publica pentru angajati, birouri)

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- se admit activitati productive agroindustriale cu conditia incadrarii si respectarii normelor de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;
- Construirea de locuinte de serviciu.

Art 6 – Utilizari interzise

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special pentru a evita poluarea aerului , solului si a panzei de apa freatica, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;
- unitati a caror poluare depaseste limitele parcelei; amplasarea spre strada a activitatilor care prin natura lor au un aspect neplacut: depozit de deseuri cu exceptia platformelor de deseuri menajere colectate in recipient specifici, combustibili solizi, etc; astfel de unitati vor fi mascate prin perdele de protectie, respectiv vegetatie medie si inalta.

PLAN URBANISTIC ZONAL-
**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

-se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- orientarea fata de punctele cardinale, pentru toate subzonele, se va realiza, prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice tehnologice specifice activitatii industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea constructiilor fata de drumul public se va face la min. 9.50 m din axul strazii, mai putin pentru constructii de tipul cabina poarta, echipamente tehnice, dotari edilitare sau altele asemanatoare.

- in cazul constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre strada, se vor evita realizarea de activitati care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protective vegetale.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- fata de aliniament, se propune un regim de aliniere retras cu min. 5 m.
- se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;

Art.11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- constructiile noi si toate extinderile si vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limita laterala din vest de 6.00 m si fata de limita posterioara a parcelei, de minimum 5,0 m. Fata de limita laterala de proprietate din est, retragerea de 5 metri se va considera fata de limita profilului stradal propus (supralargirea DE 313/2 strada Fermierilor). Aceste retrageri nu se refera la constructii de tipul cabina poarta, echipamente tehnice, dotari edilitare sau altele asemanatoare.

- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si eliminarea oricaror inconveniente in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc. Distanța minima obligatorie între

PLAN URBANISTIC ZONAL-

“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

corpurile distincte de cladiri de pe aceiasi parcela va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa) dar nu mai puțin de 4,00 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

- toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu;

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art.13 - Accese pietonale

- Toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare dupa caz, a accesului persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 14. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

- conform art. 27 din RGU

-constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- extinderea sau marirea capacitatilor retelor tehnico-edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor) fie prin contracte incheiate cu orasul Fierbinti-Targ iar lucrarile de racordare bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

- In momentul de fata este realizata o alimentarea centralizata cu apă a localității insa reseaua de apa nu este prezenta pe toate strazile.

- In momentul de fata este realizata o retea de canalizare a localității insa reseaua de apa nu este prezenta pe toate strazile.

- Reteaua de gaze este in prezent inexistentă.

PLAN URBANISTIC ZONAL-

“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

RGU

Art 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare -conform art. 29 din

- retele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, care deservesc activitatile sunt proprietate publica a orasul Fierbinti-Targ;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului constructiilor

Art 17. Inaltimea constructiilor -conform art. 31 din RGU

Inaltimea constructiilor se propune a fi limitata la 15m. In cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al autoritatii locale, inaltimea poate fi depasita.

Inaltimea maxima la cornisa va fi $H_{max}=10.00m$.

Art. 18. Aspectul exterior al constructiilor -conform art. 32 din RGU

- autorizarea constructiilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului - este interzisa;
- constructiile vor avea un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.19 - Procentul de ocupare a terenului conform art. 15 din RGU

- **Procent maxim de ocupare a terenului , P.O.T.max = 70% si**
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului, C.U.T. max = 1.4.**

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.20 – Parcaje conform art. 33 si anexa 5 din RGU

-vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conf. Anexei 5 la R.G.U.;

Art 21. Spatii verzi

- se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;

Se va acorda o atentie speciala zonei din terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicatie publica. Acestea vor fi amenajate corespunzator imaginii generale a

SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL-

“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

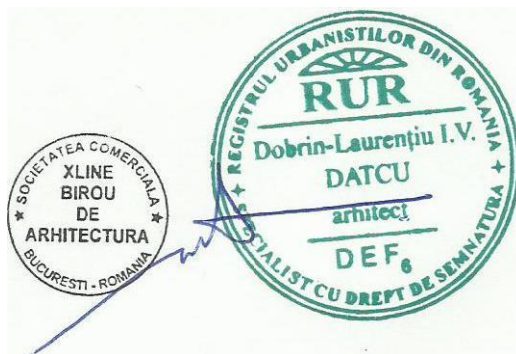
localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori, formand pe cat posibil o perdea de vegetatie pe frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art. 24 Imprejmuiri conform art. 35 din RGU si anexelor 5 si 6 din HG 525/1996.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2.50m. Porțile se vor deschide spre incintă.

NOTA 4. Prevederea obligativitatii efectuării a Sudiului Geotehnic in Certificatele de Urbanism emise in vederea realizării de constructii noi si/sau extindere a celor existente. Acesta va fi obligatoriu pentru toate categoriile de constructii (mai putin cele de importanta redusa (D).

Intocmit
Arh. Dobrin Datcu



SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL