

Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

Data/Date:
19.09.2019

Stadiu/Phase:
AVIZ Preliminar

Revizuire/Review:
REV00

Adresa/Address:
Beneficiar/Cliant:
**SC CUMULUS ARCHITECTURA
DECLARATIILE STII, ROMANIA**

Comuna Axintele, Iarna 852, Parcela 63, 64, 65, 66, Ialomia
SC AGRICOLA AXINTELII SRL
19-020-P-01 Axintele, REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM_REV00

001

Regulament local de urbanism

P. U. Z. Axintele

Extindere exploatare agricola - baza depozitare cereale cu construire subunitati productive industriale si agro-zootehnice, impriimuire teren

Proiectant de specialitate/Subesigner
CUMULUS

Data/Date:
28.05.2019

Document name:

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Pachet/Pack:
Aviz preliminar

19-020-PLUZ Axintele REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM_REV00

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

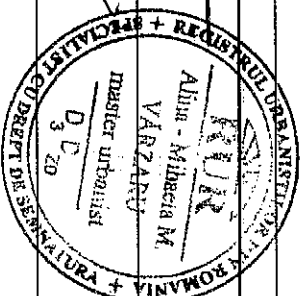
Revizura/Review:
A00

001

FOAIE SEMNATURI

Arh. Urb. Razvan Puchici

Urb. Alina Varzaru



Proiectant de specialitate/Subsignat:
CUMULUS

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/project number:
19-020

Data/Date:
29.05.2019

Pachet/Pack:
Aviz preliminar

Revizuire/Review:
A00

Document name:

19-020-PUZ Axintele REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM_REV00

001

CAPITOLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

PROIECT: EXTINDERE EXPLOATATIE AGRICOLA BAZA DEPOZITARE
CEREALE CU CONSTRUIRE SUBUNITATI PRODUCTIVE
INDUSTRIALE SI AGRO-ZOOTEHNICE, IMPREJMUIRE TEREN
P.U.Z.
FAZA: TARLA 852, PARCELE 63,64,65 SI 66, COMUNA AXINTELE,
AMPLASAMENT: JUDETLUL IALOMITA
BENEFICIAR: S.C. AGRICOLA AXINTELE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL: S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., STR. ION
BREZOIANU, NR. 23-25, CORP B, ET.3, SECTOR 1, BUCURESTI
19-020
NUMAR PROIECT
DATA ELABORARE 09/2019
BAZA LEGALA PENTRU EMITEREA C.U.: Terenul care face obiectul studiului este localizat in
Comuna Axintele, Judetul Ialomita si este reglementat prin P.U.G.
Axintele aprobat prin H.C.L. nr.51/2009

1.2. OBIECTUL P.U.Z.:

Conform Certificatul de Urbanism nr.7/26.06.2019, documentatia P.U.Z. se elaboreaza in scopul "Extinderii exploatatei agricole baza depozitare cereale cu construire subunitati productive industriale si agro-zootehnice, imprejmuire teren" pentru terenul studiat situat la adresa Tarla 852, parcele 63,64,65 si 66, Comuna Axintele, Judetul Ialomita.

Prin documentatia P.U.Z se propune stabilirea parametrilor urbanisticii pentru terenul propus a fi ocupat de constructii cu functiunea de industrie/depozitare conform zonei I/A - zona unitatilor productive industriale si agro-zootehnice – subzona Asd, aferenta PUG Axintele.

Prin documentatia P.U.Z se propune si introducerea in intravilan a unei fasii de teren arabi cu suprafata de 31506 mp (conform masuratorii) conform planului de amplasament si delimitare a imobilului rezultat in urma actului unilateral de alipire nr.844/14 martie 2019 - Tarla 852, parcela 63,64.

1.3. ROLUL R.L.U.:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z reprezinta o piesa de baza a acestui tip de documentatie, intarind si detaliind reglementarile stabilite prin P.U.Z. Prezentul Regulament a fost intocmit in conformitate cu terminologia si moduli de operare al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completata cu H.C.G.M.B. nr.324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr.241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr.232/ 19.12.2012 si H.C.G.M.B. nr.224/ 15.12.2015) si cu reglementarea tehnica „ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000”.

Prezentul Regulament se completeaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si ale altor norme tehnice si acte normative din domeniile urbanism si amenajarea teritoriului, constructii si energie.

1.4. BAZA LEGALA A ELABORARII:

- PUG Axintele aprobat prin HCL nr. 51/21.09.2009 de catre Consiliul Local Axintele;

Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

Date/Date:
28.05.2019

Pachet/Pack:
Aviz preliminar

Revizuire/Review:
A.00

Document name:

19-020-PUZ Axintele_REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM_REV00

001

CUPRINS

CAPITOLUL 1 – PRESCRIPȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 2 – PRESCRIPȚII SPECIALE PE UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚA	6
Art.1 GENERALITAȚI	
Art.2 UTILIZARI ADMISE	
Art.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI	
Art.4 UTILIZARI INTERZISE	
Art.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	
Art.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT	
Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Art.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA.	
Art.9 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Art.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Art.11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR	
Art.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	
Art.13 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	
Art.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Art.15 ÎMPREJMUIRI	
Art.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR	
Art.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	

• PUZ "Construire exploatare agricola baza de cereale si record electric" aprobat prin HCL nr. 12/2012;

• Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat MLPAT prin ordinul nr. 176/N/16, august 2000;

• PUZ Axintele aprobat prin HCL nr.12/25.05.2012;

• Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

• Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

• O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;

• Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind medii de viata al populatiei;

• Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;

• H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile ulterioare;

• Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/2000 privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – P.U.Z.;

• ORDIN nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind medii de viata al populatiei;

• Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/2000, Ind. GM - 007 -2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentului Local de Urbanism;

• Ordin M.D.R.A.P. nr. 233/2016, pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

• Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea **METODOLOGIE** din 30.12.2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

- Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului – Primaria Axintele;

1.5. DOMENIUL DE APLICARE:

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integranta a Planului Urbanistic Zonal – **EXTINDERE EXPLOATARE AGRICOLA BAZA DEPOZITARE CEREALE CU CONSTRUIRE SUBUNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRO-ZOOtehNICE, IMPREJMUIRE TEREN.**

Prescripțiile cuprinse în prezentul regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru terenul care face obiectul PUZ – conf. CF 444/27/15.05.2019.

- Prin PUZ Axintele, o suprafața de teren de **31506mp** se propune pentru introducerea în intravilan;
- Suprafața terenului reglementat este de **67406mp**;
- Suprafața terenului studiat este de **67406mp**.

1.6 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE:

1. INCADRARE IN PUG AXINTELE: **Parte din terenul care face obiectul studiului se incadreaza conform documentatiei PUG Axintele aprobat prin HCL nr. 51/2009 in intravilan - zona I/A – zona unitatilor productive industriale si agro-zootehnice – subzona Asd (servicii utilitaje agricole si depozite) pe o suprafața de 35900mp reprezentand aprox. 53%. Subzona I/A permite urmatoarele utilizari: unitati productive industriale si agro-zootehnice, unitati comerciale si de servicii, inclusiv cele financiar-bancare, drumuri, accese, parcaje, plantatii de protectie si decorativa. Indicatori propusi prin PUG/I/A:**

POTmax = 50%, CUTmax = 1,5, Hmax=15m.

Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Proiect/P.roiect
P.U.Z. Axintele

Faza/Faze:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

Proiect/Dale
28.05.2019

Pachet/Pack:
Aviz preliminar 1/1233

Revizuire/Review:
A.00

Documen/Document
19-020/P.U.Z. Axintele, REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM, REV100
BUCURESTI, ROMANIA

001

2. INCADRARE IN PUZ APROBAT: In urma documentatiei PUZ "Construire exploatare agricola baza de cereale si record electric" aprobat prin HCL nr. 12/2012, suprafata de teren care este situata in intravilan este incadrata in subzona Asd are urmatorii indicatori:

POTmax = 30%; CUT volumetric maxim = 3,6; H max = 20,0m;

Prin documentatia PUZ aprobat prin HCL nr. 12/2012 au fost propuse si ulterior realizate urmatoarele amenajari specifice (construciile existente pe teren):

- 8 silozuri de cereale cu inaltime maxima P - 20m;
- hala utilitaje agricole cu inaltime maxima P - 12m;
- corp administrativ si cabina cantarire P - 4,00m;
- hala receptie si descarcare cereale P - 12,00m;
- platforma butelie GPL;
- platforma spalare auto;
- cabina pentru portar si cabina pentru receptie.

CAPITOLUL 2 - PRESCRIPTII SPECIALE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.1 GENERALITATI

Este propunsa o extindere a explotatiei agricole Axintele realizata in urma aprobarii PUZ - HCL nr.12/25.05.2012 cu urmatoare obiective: 12 celule silozuri, o hala depozitare utilitaje agricole.

Art.2 UTILIZARI ADMISE

Se admit:

- unitati productive industriale, agro-zootehnice si de depozitare;
- unitati comerciale si de servicii, inclusiv cele financiar-bancare;
- drumuri, accese, parcaje, plantatii de protectie si decorative.

Art.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu conditionari:

- nu se vor dezvolta activitati productive prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdicie temporara de construire, pana la intocmirea documentatiilor PUZ;
- unitati comerciale si de prestari servicii, cu conditia rezolvarii circulatiilor si fluxurilor astfel incat sa nu deranjeze unitatile productive.

Art.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic:

- realizarea microfermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica;
- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei; amplasarea spre circulatia publica a activitatilor care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatii si mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

Art.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

Art.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul

Proiectant de specialitate: S.Lucicaş, gfr.

CUMULUS

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

Data/Date:
26.05.2019

Proiectant/Projectant:
Aviz preliminar

Revizuire/Review:
A00

Document name:

CUMULUS ARCHITECTURE SRL

19-020-P.U.Z. Axintele, REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM, REV.00

001

BUCHURESTII, ROMANIA

CUJ 37.101.223
01

public si proprietatea privata.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face respectand retrageri de cca 6,0 metri fata de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre drum.

Constructiile vor fi retrase cu 20,0 metri fata de marginea imbracamintii carosabile (conf. OG 43/1997) reprezentand totodata distanța de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m) pentru drumuri județene.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- o se impune o distanta minima de H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa), dar nu mai puțin de 4,0 metri fata de limita parcelei.

Se urmareste amplasarea viitoarelor constructii in limitele edificabilitatii delimitate conform plansei U3 - Reglementari Urbanistice.

Art.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta urmatoarele conditii:

- distanțele dintre cladirile nealaturate de pe aceeași parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc.
- distanta minima obligatorie între corpuri va fi H/2 (jumătate din înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre cladirii), dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 metri în cazul în care pe fatadele opuse nu sunt accese în cladirile și/sau dacă nu sunt ferestre care sa ilumineze încăperii în care se desfășoara activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art.9 CIRCULATII SI ACCESE

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba asigurat un acces dintr-o circulatie publica in conditiile permiterii interventiei pompierilor.

Se vor asigura trasee si profile ale strazilor dimensionate pentru transporturile agabaritice si grele.

Art.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime reglementat este de 20,0 metri.

Art.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile stilului si de caracterul general al zonei. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Art.13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate, precum si la rețeaua de apa si canalizare realizata in mod centralizat.

Nu sunt admise closetele uscate.

Art.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Orice parte a incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Proiect/Project:
P.U.Z. Axintele

Faza/Phase:
P.U.Z.

Numar proiect/Project number:
19-020

Data/Dat:

28.05.2019

Proiect/Project:
Aviz preliminar

19-020

P.U.Z. Axintele, REGULAMENT

Revizuire/Review:
A00

Document nr.:

SC CUMULUS ARCHITECTURE LOCAL DE URBANISM/BE000

001

BUCUREȘTI, ROMANIA

01

Suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art.15 IMPREJUMURI

Se recomanda separarea spre circulatia publica a terenurilor, prin garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor putea fi opace si vor avea inaltimea de 2,20 – 2,60 metri pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Art.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

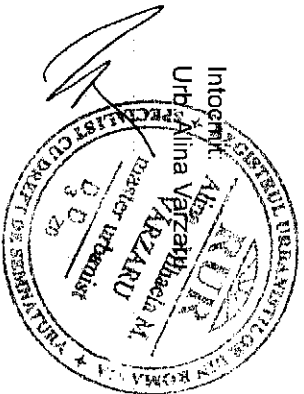
- POTmax = 30%;

Art.17 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- CUTmax volumetric= 3,6;

Art.18 REGIM MAXIM DE INALTIME

- Hmax= 20m;



Sef proiect:
Arh. Urb. Razvan Puchici