



Consiliul local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro



Nr. 245/28.09.2018

HOTĂRÂRE

Referitoare la: aprobare „Regulament privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”, în municipiul Slatina

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2018.

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Slatina nr.68116/14.08.2018 ;
- referatul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 68118/14.08.2018 ;
- HCL nr. 140/25.05.2016 referitoare la reactualizare Plan Urbanistic General;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile art. 3, lit. a) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 - Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism;
- Avizul favorabil al Comisiei de amenajare teritoriu și urbanism și al comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului Local.

În temeiul art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. b), art. 45, alin. (2), lit. e) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă „Regulamentul local privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora” în municipiul Slatina, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art.2. La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea HCL nr.176/21.12.2004, HCL nr.148/29.07.2005 și HCL nr.21/07.02.2007.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica la:

- Instituția Prefectului – Județul Olt;
- Primarul municipiului Slatina;
- Direcția Arhitect Șef;
- Direcția Administrare Patrimoniu;
- Direcția Generală Economică

Președinte de ședință,
KOVACS Carol - Emil



Avizat de legalitate,
Secretarul municipiului Slatina
Mihai - Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi „PENTRU”.

- 21 - consilieri prezenți
- 0 - consilieri absenți
- 21 - consilieri în funcție.

REGULAMENT

PRIVIND CONDIȚIILE DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE TRANSFORMARE A SPAȚIILOR DE LOCUIT ÎN SPAȚII COMERCIALE, AMENAJAREA ȘI EXTINDEREA ACESTORA

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Prezentul regulament stabilește cadrul legal pentru autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora. Prevederile prezentului regulament se aplică: organizațiilor fără scop lucrativ, agenților economici – persoane fizice sau juridice autorizate – care desfășoară activități comerciale, sociale, sportive sau care prestează servicii către populație.

1.2. Se pot transforma spațiile de locuit în spații comerciale în zonele premise prin Planul urbanistic general al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016, în următoarele unități teritoriale de referință (UTR-uri):

- L1 – subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime
- L2 – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim mediu de înălțime
- L3 – subzona locuințelor colective
- C0 - subzona centrală protejată
- C1 – subzona centrală situată în afara zonei construite protejate, în prelungirea acesteia și având un țesut compact constituit
- C2 – subzona centrală situată în afara zonei construite protejate, în locații dispersate (poli centrali secundari)
- M1 – subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit
- M2 – subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban slab constituit.

Amenajarea și extinderea spațiilor comerciale se poate face în următoarele condiții cumulative:

- a) respectarea aliniamentului extinderilor existente
- b) distanța maximă admisă pentru extindere pe orizontală va fi de 2,50 m de la fațada construcției până la aliniament
- c) conversia spațiilor de locuit în alte funcțiuni se poate face pe toată suprafața construită desfășurată sau pentru o parte din aceasta
- d) funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare
- e) proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată
- f) se admit conversii ale funcțiunii de locuință în spațiu comercial a clădirilor monument istoric sau de arhitectură, numai cu acordul Direcției pentru Cultură, care se avizează conform legilor în vigoare
- g) se va crea un acces separat pentru cetățeni, iar unde este diferență de cotăa pardoselii față de sol, numărul treptelor de acces la exterior va fi de maxim 3

- trepte, iar dacă diferența dintre cota aleii de acces și cota $\pm 0,00$ a spațiului este mai mare de 0,50 m, aceasta va fi preluată la interior
- h) finisajele exterioare se vor realiza din placaje (marmură, travertine, alucobond, granit, aluminiu), iar zugrăvelile lavabile vor fi în gama de culori existente pe fațada construcției respective
 - i) tâmplăria exterioară se va realiza din aluminiu sau PVC, fără restricție de culoare, cu condiția să se armonizeze cu cele existente
 - j) spațiul va fi izolat termic și fonic
 - k) la nivelul planșeului peste parter aticul nou creat va fi realizat din materiale ușoare ca alucobond, aluminiu sau PVC, pe care se vor monta firme, înălțimea maximă a aticului nou creat va fi de 0,40 m deasupra planșeului peste parter
 - l) apele pluviale de pe terasa nou creată vor fi direcționate către burlane de scurgere ce vor fi mascate
 - m) lucrările de transformare, amenajare sau extindere a spațiilor de locuit în spații comerciale în construcțiile reabilitate termic se vor face cu respectarea reglementărilor în vigoare
 - n) nu este permisă extinderea spațiului pe fațada posterioară sau laterală mai mare decât proiecția balcoanelor de la etajele superioare situate pe acea fațadă
 - o) se interzic funcțiuni comerciale și servicii care generează un trafic important de personae și mărfuri, activitate prelungită după ora 22.00, spălătorii chimice, activități care produc poluare fonică, chimică sau vizuală, activități productive poluante sau cu risc tehnologic.

1.3. Prin amplasarea sau amenajarea teraselor sezoniere din fața propriilor unități, se vor respecta prevederile din HCL nr. 92/26.04.2007, amenajarea acestora efectuându-se în prelungirea spațiilor comerciale închise, pe terenul proprietate particulară dacă este posibil, sau pe domeniul public sau privat al municipiului Slatina, în urma semnării unui contract cu structura abilitată din cadrul Primăriei municipiului Slatina și pentru o perioadă de maxim 6 luni/an. Dotările minime necesare pentru amenajarea terasei ca extensie a spațiului existent se vor asigura din interiorul spațiului (grup sanitar, bar, sursă apă, electricitate, etc).

Capitolul II

PROCEDURA DE AUTORIZARE

2.1. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în vederea schimbării destinației spațiului de locuit în spațiu comercial, amenajării sau extinderii spațiului începe odată cu depunerea cererii de emitere a certificatului de urbanism, cu menționarea în mod expres a scopului solicitării actului, prin care solicitantul își anunță intenția de a obține, ca act final, autorizația de construire.

2.2. Documentele necesare emiterii certificatului de urbanism

Pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - trebuie să depună la emitent o documentație ce va conține:

a) cererea-tip (formularul-model F.1 "CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism"), în conformitate cu precizările privind completarea acesteia, cuprinzând:

1. elementele de identificare a solicitantului
2. elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită emiterea certificatului de urbanism, respectiv localitate, număr cadastral și număr de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel
3. elementele care definesc scopul solicitării

b) planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;

2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară

c) documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism, în copie.

2.3. Documentele necesare emiterii autorizației de construire

Documentația tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se elaborează de proiectanți autorizați, persoane fizice sau juridice și, după vizarea spre neschimbare, se dezvoltă în proiectul tehnic întocmit conform prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor, acordurilor, punctului de vedere al autorității pentru protecția mediului competente, precum și, după caz, al actului administrativ al acesteia, cerute prin certificatul de urbanism.

Conținutul-cadru al documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții cuprinde opisul pieselor scrise și desenate, necesar a fi prezentate spre autorizare, după cum urmează:

2.3.1. Piese scrise

a) Lista și semnăturile proiectanților

b) Memoriu, care va conține date generale cu referiri la:

- amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrărilor

- clima și fenomenele naturale specifice

- geologia și seismicitatea

- categoria de importanță a obiectivului

c) Memorii pe specialități cu descrierea lucrărilor de: arhitectură, structură, instalații, amenajări exterioare și sistematizare verticală.

d) Date și indici care caracterizează investiția proiectată: suprafețele (construită desfășurată, construită la sol și utilă), înălțimea și numărul de niveluri a spațiului propus, volumul construcției, procentul de ocupare a terenului - P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

e) Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare

f) Anexe la memoriu: studiul geotehnic (unde este cazul), referatele de verificare a documentației tehnice - D.T., în conformitate cu legislația în vigoare privind calitatea în construcții

g) Avizele și acordurile privind asigurarea, bransarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz, ori ale altor organisme interesate, stabilite prin certificatul de urbanism, conform reglementărilor legale în vigoare și ca urmare a condițiilor speciale de amplasament și/sau a funcționalității investiției, după caz, obținute în prealabil de solicitant

2.3.2. Piese desenate

a) Planuri generale: plan de încadrare în zonă emis de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției

b) Denumirea și destinațiile fiecărui corp de construcție, sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere al apelor pluviale, accesele pietonale

c) Planșe pe specialități: planșele principale privind arhitectura fiecărui obiect, planurile cotate ale tuturor nivelurilor subterane și supraterane, cu indicarea funcțiilor, dimensiunilor și a suprafețelor, planurile acoperișurilor - terasă sau șarpantă -, cu indicarea pantelor de scurgere a apelor meteorice și a modului de colectare a acestora, inclusiv indicarea materialelor din care se execută învelitorile, secțiuni caracteristice care să cuprindă cota ±0,00, cotele tuturor nivelurilor, înălțimile determinante ale acoperișului - cotele la coamă și la cornișă -, fundațiile clădirilor învecinate la care se alătură construcțiile proiectate, toate fațadele, cu indicarea materialelor și finisajelor, inclusiv culorile, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat

d) Structura: planul fundațiilor, detalii de fundații, proiect de structură complet

e) Instalații

Capitolul III

DISPOZIȚII FINALE

3.1. La data intrării în vigoare a prezentului regulament își încetează valabilitatea: HCL nr. 21/07.02.2007 “Regulamentul privind condițiile de autorizare a lucrărilor de transformare a locuințelor de la parterul blocurilor în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”, HCL nr. 148/29.07.2005 referitoare la “Completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slatina nr. 176/2004 cu privire la interzicere transformare spații de locuit de la parterul blocurilor în spații comerciale” și HCL nr. 176/21.12.2004 referitoare la “Interzicere transformare spații de locuit de la parterul blocurilor în spații comerciale”.

3.2. Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

Președinte de ședință,
KOVACS Carol - Emil

