

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., aceasta întărind și detaliind reglementările din PUZ (permisiuni și restricții), cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU – permisiuni și restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

În urma avizării P.U.Z. autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări propuse prin PUZ cu respectarea condițiilor impuse de prezentul RLU.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

• Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

• Expunerea la riscuri naturale

Pentru evitarea riscurilor naturale autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor se va face cu condiția respectării indicațiilor studiilor geotehnic și hidrotehnic, a prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, a normativelor pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice privind securitatea la incendiu.

- Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea acceselor și a echipării edilitare.

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea aleii Wurzburg: lărgire la 7,00 m, asfaltare și amenajare trotuar;
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan într-o zonă de dezvoltare, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Instituii publice și servicii, subzona funcțională – Construcții de turism.

- Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și anume:

- P.O.T max = 30%

unde procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor x 100 și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime al clădirilor și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat:

- C.U.T max = 1,50.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu normele sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

- Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere – este limita convențională stabilită prin prezentul RLU, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament, acesta reprezentând limita dintre domeniul public / zona căilor de circulație și domeniul privat, adică limita spre drum.

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 6,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțe minime:

- 3,00 m față de limitele laterale (N și S);
- 10,00 m față de limita posterioară (de la V).

Construcțiile vor fi amplasate astfel ca, între ele să fie o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00m.

Distanța se poate reduce la 1/4 în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală.

Disponerea construcțiilor trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție la cel puțin 2 fațade.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese la drumul public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de racordare/ de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform articolului nr. 29. din Regulamentul General de Urbanism.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor

Se impune un regim de înălțime al construcțiilor autorizate de maxim D+P+3E, având înălțimea la coamă de maxim +17,00 m față de cota ±0.00 (+12,50 m la streășină).

- Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, materiale de construcție utilizate, paletă coloristică depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se va urmări tratarea din punct de vedere arhitectural a fațadelor posterioare și laterale la același nivel cu fațada principală.

11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

- Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este admisă cu condiția realizării de locuri de parcare pe parcela proprietate privată, în afara domeniului public și a căii de acces, cu respectarea art. 5.10 din HG 525/1996.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare a spațiilor neconstruite prin plantare cu arbori, arbuști, gazon, flori etc. cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.

- Împrejurii

Pentru protecția și delimitarea proprietăților, împrejuririle vor avea înălțimea care să pună în valoare fațada ciădirii. Sunt recomandate materiale care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor.

Coordonat R.U.R.
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. Andries T. Victor

