

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 străzii Fagului: lărgirea la 7,00 m și amenajare trotuar;
- modernizarea drumului privat (adiacent parcelei la nord) lărgire la 7,00 m, asfaltare și amenajare trotuar;
- racordare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă;
- alimentarea cu apă prin racordare la puțul forat existent;
- canalizare ape uzate prin racordare la bazinul vidanjabil existent.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan într-o zonă de dezvoltare, iar prin PUZ se stabilește Zona locuințe și funcțiuni complementare.

Utilizări permise:

- locuințe individuale izolate și/sau cuplate;
- anexe gospodărești (garaje, parcaje descoperite, foișoare, spații depozitare, sere, piscine, etc.) și împrejurimi;
- extinderi și lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent cu respectarea aliniamentelor impuse;
- dotări de interes public: accese pietonale și carosabile, circulații carosabile și pietonale, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, spații verzi amenajate și instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental);
- construcții pentru turism cu maxim 5 camere/10 locuri de cazare;
- spații pentru comerț și servicii cu Scd < 200 mp;
- spații verzi amenajate și mobilier urban.

Utilizări permise cu condiții:

- spații de mică producție (cu respectarea legislației în vigoare – Mediu, DSP, etc.).

Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care, prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare, riscuri tehnologice sau sunt incomode prin traficul generat;
- depozite de substanțe inflamabile sau toxice, materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor.

- 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 = 35%

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 = 1,4.

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 locuit trebuie să se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- 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. Astfel, față de marginea drumului public (DN 17) zona edificabilă se va afla la distanța minimă de 26,50 m, iar față de drumul de la est minim 4,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei

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

- 2,00 m față de limitele de la S și V;
- 6,00 m față de limita de la N;
- 4,00 m față de limita de la E.

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 4,00 m.

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

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 bransare 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+1E+M, având înălțimea la coamă de maxim +12,00 m față de cota ±0.00 (+10,00 m la streășină) față de cota ±0.00.

- 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.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare a spațiilor neconstruite prin plantare cu arbori, arbuști, gazon, flori etc. cel puțin de 2 mp/ locuitor.

- Împrejurii

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

Coordonat R.U.R.
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. Andrieș T. Victor

