

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**Dispoziții generale****1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2+3R » este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda si tema de proiectare din partea initiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului;
- Ordin al ministrului sanatatii nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- ORDIN Nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Recomandari, rezultate in urma analizei unor bune practici pentru dimensionarea dotarilor necesare in echiparea teritoriului urban - emitent RUR

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru orice categorie de teren aflat in limitele terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren precum si pe ponderea acestora evidentiata in planșa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

L3a – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU P+2+3R NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial - funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- schimbarea destinației apartamentelor
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00 m
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa față de aliniamentul la strada Victoriei la o distanță de minim 7,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Latura vest (laterală) – min. 10,50m
- Latura est (laterală) – jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m
- Latura sud (posteroară) – jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,50m
- latura nord între punctele A și B - min. 6,00m
- latura nord între punctele C și D - min. 4,00m
- clădirile se pot alina cu acordul partilor de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 12,0 m;
- distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.
- se va ține cont obligatoriu de prevederile P118 privitor la distanța de siguranță dintre clădiri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele vor avea asigurate accesul carosabil și pietonal din strada Victoriei

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- numărul minim obligatoriu de locuri de parcare este 1,1 locuri/apartament
- În cazul parcarilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu
- se va respecta Normativul pentru proiectarea parcajelor de autorurisme în localități urbane indicativ P132-93

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la streasina sau aticul etajului 2 = 10,00 metri (de la cota 0)
- înălțime maximă admisibilă la streasina sau aticul etajului 3 = +12 metri (de la cota 0)
- se admite un etaj suplimentar retras la clădirile existente P+2
- suprafața etajului retras nu va depăși 25% din suprafața construită desfășurată a etajelor inferioare

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice închiderea balcoanelor și loggiilor
- se interzice închiderea sau extinderea etajelor retrase
- se recomandă folosirea teraselor înierbate și plantate cu plante decorative

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
 - apele de pe platforma vor fi colectate printr-un sistem interior de canalizare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și deznisipator și vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare stradală;
 - este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
 - este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran.
- La amplasarea construcțiilor va respecta STAS 8591/1-91 cu privire la distanțe minime față de rețelele edilitare.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- Terenul liber răsărit în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- înspre str. Victoriei nu se va executa împrejmuire. Delimitarea terenului privat față de cel public se va face cu gard decorativ cu înălțimea maximă de 50 cm
- gardul de pe limita estică este existent și se va dubla cu gard viu
- gardul de pe limita sudică va avea înălțimea maximă 2,00 m și se va dubla cu gard viu
- gardul înspre latura vestică va avea înălțimea maximă 2,00 m și se va dubla cu gard viu

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,1 mp ADC /mp teren



Intocmit,
Arh. Horea Stoia