

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru Alesd și a regulamentului aferent neaducând modificări acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a orasului Alesd și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru localitatea Alesd, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

Art. 2. Baza legală

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate.

Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 , Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996

Art. 3. Domeniul de aplicare

- Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul , devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.

- Prezetul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ.

- Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a localitatii, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului

Art. 4 Corelări cu alte documentații

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Alesd și regulamentul Local de urbanism Alesd, aducand modificări în unitatea teritoriala .

Detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc. 1/1000 .

Amplasarea construcțiilor, tipul acestora, s-au făcut în corelare cu studiile geotehnice întocmite odată cu întocmirea documentației P.U.Z.

Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Alesd și ale R.L.U. aferent. Pentru suprafața studiată ca funcțiune dominantă cea de locuire, circulații și accese, toate propuse pe o zonă din intravilanul localitatii, cu funcțiunea în prezent de „curti constructii”.

2.PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

DATE GENERALE

Conform Regulamentului de Dezvoltare a orasului Alesd, terenul este amplasat in zona cu constructii industriale, locuinte cu anexe gospodaresti si spatii comerciale

L1 - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime

L1+Icom - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime+comerciale

ID1 - unitati industriale existente cu emisii reduse in mediu

UTR PROPUS

zona Icom +Ip - comerciale +prestari servicii

Zona – Icom+Ip

Utilizarea functionala

Funcțiune dominantă : Supermarket

- **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

- instituții publice și servicii comerciale

- **FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI**

- comert

• UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise cu condiții

în zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.U.Z.

Orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUZ sau P.U.D., cu regim de înălțime de max. P + 3 în zona adițională centrului.

Serviciile de categoria atelierelor de întreținere auto, spălătoriile, garajele, parcajele, depozitele să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15 m de la fațadele locuințelor și să aibă un program limitat, pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru orice amplasament cu funcțiuni altele decât locuințe este obligatoriu P.U.D.

Servicii de categoria atelierelor de întreținere auto, spălătorii, garaje, parcaje, depozite să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15 m de la fațadele locuințelor și să aibă un program limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Utilizări permise - unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuit cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.

Utilizări interzise - unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții a drumului național cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construcție până la rezolvarea intersecției.

Interdicții definitive - nu există în zonă.

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ORAȘUL ALEȘD - 2010 - Pag. 43

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituție publică sau servicii de orice fel trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață de min. 150 mp

- să aibă un front la stradă de min. 9,0 m la clădiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la clădiri izolate.

Orientarea față de punctele cardinale

La construcții noi se recomandă ca orientarea să fie în așa fel încât să asigure însorire pentru birouri și spațiile pentru public.

La unitățile din domeniul sănătății cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est.

La toate categoriile de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sudvest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite și anexe spre nord. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud.

Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

În localități lățimea zonei străzii (care includ: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă.

Amplasarea față de aliniament

Instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament

- retras de la aliniament - păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă

- la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității

- retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor $H < D$, înălțimea trebuie să fie mai mică

decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Amplasarea în interiorul parcelei

Pentru toate clădirile se impun o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform codului civil

- art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului trebuie să fie min. 1,9 m

- art. 615 - în legătură cu picătura streșinilor - nu este admisă streșină pe proprietatea vecinului. în caz de calcan se poate amplasa clădirea pe mejdie cu consimțământul vecinului

- amplasarea a două clădiri pe aceeași parcelă distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai mică de 3 m. Distanța se majorează la 4.0 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente de locuire

- asigurarea posibilității de acces a forțelor de intervenție în caz de incendiu

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ORAȘUL ALEȘD - 2010 - Pag. 44

Accese carosabile

Orice parcelă trebuie să aibă acces la drum public direct sau prin servitute.

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

Conform articolului 25 din R.G.U. și împreună cu anexa nr. 4 tratează numărul și configurația acceselor la toate tipurile de instituții, în funcție de categoria străzii respective.

Pentru toate construcțiile (altele decât locuințe) amplasate în zona centrală se vor elabora studii urbanistice care vor respecta prescripțiile ale R.G.U. în legătură cu:

- accesele carosabile - art. 25 - anexa 4

- accesele pietonale - art. 26

La drumuri de categoria III, accesele se asigură cu amenajări corespunzătoare, largiri locale, benzi suplimentare de intrare și ieșire.

În cazul unor construcții cu acces direct la drum național deschis traficului internațional, autorizația de construire trebuie să aibă Avizul Administrației Naționale a Drumurilor.

Pentru accese carosabile ale construcțiilor din drumuri publice naționale și județene și din tronsoanele acestora care traversează localitățile este nevoie de Avizul Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri.

Utilizări permise - construcții ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță.

Utilizări admise cu restricții - construcțiile fără posibilități de acces carosabil sau care nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor trebuie să obțină avizul unității teritoriale de pompieri.

Utilizări intervenite

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile în conformitate cu prevederile legii.

Accesele pietonale la instituțiile publice trebuie să fie separate de cea carosabilă.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform art.27 din R.G.U. - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică.

În situația în care localitatea (sau zona) nu dispune de rețeaua publică de distribuție sau canalizare se admite:

Alimentarea cu apă din puțuri, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare

evacuarea apelor în sistem individual cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

Realizarea rețelelor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995.

Conform legislației în vigoare rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei:

- conformarea construcției

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare

- culorile ansamblului

- conformarea volumului (pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți)

- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ORAȘUL ALEȘD - 2010 - Pag. 45

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului - în Anexa 2 - al R.G.LJ.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului - sunt funcție de obiectivul propus.

La construcții de comert :

- 50 % ocupat de construcție

- 50 % teren amenajat (curte platforma, edilitare, zonă verde etc)

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

La elaborarea studiilor de urbanism pentru amplasarea dotărilor se va ține cont de amenajările de spații verzi, plantații și parcaje. Valorile vor fi în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 la R.G.U.

Valorile din anexe sunt orientative ele vor fi corelate cu specificul zonei și al localității.

Necesarul de parcaje vor fi dimensionate conform normativului P 132-93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

zona	numar maxim de niveluri	POT maxim
UTR Icom+Ip	(1-3S)+P+2+1R	50.00%
CUT maxim		
UTR Icom+Ip	(1-3S)+P+2+1R	<u>1.2</u>

Întocmit,
arh. Abrudan Ioan

Coordonator:
Arh. Geyer Laszlo

