

Nr. proiect: 11U/2021

Lucrare: PUZ – Schimbare de destinatie a terenului din zonă pentru locuinte în zonă pentru servicii (pentru construire spălătorie auto cu autoservire)

Beneficiar: RUS ADRIAN-GHEORGHE

Proiectant: TREI LINII SRL

Faza: ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul 2

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL R.L.U. – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de urbanism stabilește modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor pe teritoriul studiat. Regulamentul de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal se aplică parcelei cu numărul cadastral 114012, delimitata cu linie neagra întreruptă în planul de Reglementări, care face parte integrantă din prezentul regulament.

Prescripțiile (permisiuni și interdicții) din acest regulament se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor din parcela studiată, interzicându-se amplasarea de funcțiuni incompatibile cu zona, sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată (O.G. nr. 27/2008).

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament stabilește permisiuni și restricții potrivit condițiilor urbanistice aplicabile zonei funcționale preconizate. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile RLU aferent PUG.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

În conformitate cu Legea 18/1991, art. 71 și 73, aprobarea de folosire definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât activitățile agricole se obține conform prevederilor legale (Ordinul nr.897 din 2005) și se supune art. 4 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor se face conform legii și în condițiile respectării prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr.525/1996). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de pe teritoriul unității administrative se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face cu respectarea prevederilor art.13 și art. 16 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în condițiile respectării prevederilor art. 14 din Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în condițiile prevederilor prezentului Regulament.

6. REGULI DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

În zona domeniului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice rețele de utilități și construcții aferente:

- rețele de alimentare cu apă și de canalizare
- rețele termice și de gaze naturale
- rețele electrice și de telecomunicații
- rețele, echipamente și construcții aferente producerii de energie neconvențională

În toate cazurile, sa va respecta zona drumului.

Forma și dimensiunile parcelei existente asigură construibilitatea acesteia – suprafața minimă pentru parcele, este conform cu suprafața prevăzută prin PUZ.

În cazul unor echipamente publice, care se vor realiza în viitor, acestea se vor amplasa astfel încât să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente.

Aliniamentul va fi cel stabilit prin PUZ.

Aspectul exterior al clădirii trebuie să satisfacă condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă s-a asigurat accesul la drumul public – direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din R.G.U.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul incintei. Modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism, cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93). Aceste norme sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței construite sau utile pentru o clădire existentă, în limita posibilităților reale existente în zonă.

8. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Având în vedere existența în zonă a rețele publice de alimentare cu apă, electricitate și gaz, instalațiile aferente noului obiectiv de investiție vor putea fi racordate/branșate la acestea prin extinderi de rețele.

În conformitate cu prevederile art. 28 din RGU:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din R.G.U.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea unei împrejurimi de max. 2,50 m înălțime.

10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %

11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim incinta = 1.2

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI

Obiectivul general al regulamentului este reglementarea terenului în vederea construirii unei spălătorii auto cu autoservire – conditionate de prevederile Planului Urbanistic General prin întocmire PUZ.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Utilizări funcționale

Art. 1. UTILIZĂRI PERMISE:

Funcțiuni terțiare: Comerț alimentar și nealimentar, Alimentație publică, Servicii cu acces public, Servicii profesionale, Servicii manufacturiere

Funcțiuni de servicii industriale și tehnice: Service auto, Spălătorie auto

REGLEMENTĂRI

- Funcțiune propusă: Zonă pentru servicii
- Suprafața parcela- minim 700 mp
- Front la strada – minim 20 m
- Regim maxim de înălțime – P+2
- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 1.2
- Limita de implantare a construcțiilor față de stradă- construcțiile se vor amplasa în zona edificabilă pe parcelă în retragere față de limita proprietății la stradă cu respectarea zonei de protecție sanitară de 15 m față de locuințele învecinate.
- Retrageri laterale- conform Codului Civil.
- Retrageri spate- conform Codului Civil

- Parcaje- conform HG 525/1996.
- Zone verzi – minim 20% din suprafata lotului
- Imprejmuire Hmax 2.5 m, executată cu retragere de 5 cm în interiorul terenului sau cu acordul vecinului pe mejdie
- Constructiile se vor amplasa cu respectarea Codului Civil cu privire la vederi spre mejdii învecinate și la scurgerea apelor pluviale
- Distanța in metri liniari măsurată de la perimetrul unității (limita terenului pe care urmează să se amenajeze obiectivul – Spalatorie auto cu autoservire și fatada celei mai apropiate locuinte este conform ordinului MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și anume de 15.51 m.

BILANT TERITORIAL				
Suprafete teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total zona studiata	0.07	100 %	0.07	100 %
din care:				
Zona pentru locuinte	0.07	100 %	0.00	0.00 %
Zona pentru servicii	0.00	0.00 %	0.07	100 %
ZONĂ PENTRU SERVICII				
	Existent		Propus	
Curti constructii	0.00	0.00%	0.042	60%
Zone verzi	0.00	0.00%	0.014	20%
Platforme carosabile	0.00	0.00%	0.014	20%

ART.2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de servicii industriale și tehnice: Comert en-gros, Comert cu materiale de constructii, Mică productie, Depozitare, distributie și desfacere

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE:

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate

conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi, cu nerespectarea regulamentului local de publicitate stradală.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibilă direct, în baza prezentului regulament, parcela existentă, care îndeplinește condițiile:

Pentru a fi construibilă, o parcelă destinată serviciilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- are o suprafață de 700 mp
- are un front la stradă de 20,00 m ;

ART.5 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Clădirea va fi orientată pe direcția V-E.

ART.6 AMPLASAREA FATA 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.

Străzile își vor păstra profilul transversal actual.

În cazul amenajării de noi căi de circulație, acestea vor avea profil regulamentar; lățimea zonei străzii (care include: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește în concordanță cu caracterul traficului de perspectivă.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa în retragere față de limita proprietății la stradă, clădirea va fi amplasată cu respectarea zonei de protecție sanitara de 15,00 m față de locuințele învecinate.

Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 0,20 m.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil.

Se va institui o zonă de protecție sanitară - Distanța în metri liniari măsurată de la perimetrul unității (limita terenului pe care urmează să se amenajeze obiectivul – Spalatorie auto cu autoservire și fatada celei mai apropiate locuințe este conform ordinului MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și anume de 15.51 m.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,0 metri.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

- 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. 2 m, în caz contrar se va obține acordul notarial al acestuia.
- în legătură cu picătura streașinilor – nu este admisă streașină pe proprietatea vecinului; în cazul calcanului, se poate amplasa clădirea pe mejdie, cu consimțământul vecinului
- în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- prin respectarea unor distanțe minime impuse, trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela devine construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil din circulația publică; caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea

