

B O R D E R O U

Piese scrise: -

**FOAIE DE TITLU
BORDEROU
ACTE DE PROPRIETATE
MEMORIU GENERAL (PUZ)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Piese desenate

PLAN INCADRARE IN TERITORIU	U0
PLAN INCADRARE IN ZONA	U1
PLAN SITUATIA EXISTENTA	U2
REGIMUL JURIDIC	U3
REGLEMENTARI	U4

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU REZIDENTIAL
STRADA PANSELELOR SLATINA JUD. OLT**

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. el intarind si detaliind reglementarile din planul urbanistic zonal.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U sunt obligatorii pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 – republicata.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat, se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit, ale Regulamentului Local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Art. 2 Baza legala

2.1 La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996- republicat si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/16.08.2000.

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal- elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si amenajarea Teritoriului URBAN PROIECT BUCURESTI indicativ GM 110-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Art. 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Intravilanul este format din suprafete de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. U.T.R. (unitatea teritoriala de referinta) se delimiteaza prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate, terenul aferent studiat prin prezentul PUZ, constituie parte dintr-o unitate teritoriala de referinta (UTR).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

4.1 Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa, cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice, sau eliminarea efectelor acestora.

4.2 Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

4.3. Constrangerile legate de disfunctionalitati ale echiparii tehnico- edilitare sau lipsa acesteia precum si asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele desenate eferente PUZ.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Art. 5 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

5.1. Amplasarea fata de drumurile publice

5.1.1 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a. constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intrtinere si exploatare;

b. parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie, inclusiv functiunile lor complementare;

c. conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii, alte instalatii sau constructii

de acest gen.

5.2. Amplasarea fata de aliniament

5.2.1 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, cu respectarea codului civil.

5.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta prevederile Codului Civil si normele de paza contra incendiilor in vigoare.

Art. 6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil principal in incinta este o bretea de circulatie cu o latime minima de 3,5 m , cu un singur sens, cu intrare si iesire in strada Panselelor.,

6.1. Accese carosabile

6.1.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

6.2. Accese pietonale

6.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatii constructiei.

Accesul carosabil propus cu latimea de 3,5 m este prevazut cu accese pietonale pe ambele parti cu latimea se 1,0 m.pe latura de est.

Art. 7 Reguli cu privire la echiparea edilitara

7.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente.

7.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.

7.1.2. De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga , cu avizul organelor administratiei publice locale, cu conditia obtinerii avizului administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta , atunci cind aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

7.2. Realizarea de retele edilitare

7.2.1. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

7.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.3.1. Retelele de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei,orasului sau judetului daca legea nu dispune altfel.

Art. 8 Reguli de amplasare a constructiilor

8.1 Parcaje

8.1.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

8.2 Spatii verzi si plantate

8.2.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8.3. Imprejmuiri

8.3.1. In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprjmuiri:

a. imprejmuiri opace , necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b. imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

c.imprejmuiri din beton armat, ziduri de sprijin .

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Art. 9 Unitati si subunitati functionale

9.1 Zonificarea functionala stabilita prin PUG in functie de categoriile de activitati pe pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu, ramine neschimbata, prin PUZ s-au analizat si detaliat zonele functionale propuse.

9.2 Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale

9.3 Teritoriul care a facut obiectul prezentului PUZ are urmatoarele zone functionale:

- zona constructii
- cai de comunicatie (drumuri, alei pietonale, parcaje, rigole);
- retele edilitare;

9.4 Fiecare zona va fi detaliata cu problematica si cu implicatiile pe care le are asupra celorlalte zone.

IV PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1. generalitati;
2. utilizare functionala
3. conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1. Generalitati

- 1.1 Tipurile de subzone functionale
- 1.2 Functiunea dominanta a zonei
- 1.3 Functiunile complementare admise zonei

2. Utilizare functionala

- 2.1. Utilizari permise: conform functiunii
- 2.2. Utilizari permise cu conditii

Acestea se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, zone de interes local.

- 2.3. Interdictii permanente

Acestea se stabilesc pentru urmatoarele motive: riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului, atunci cind regulamentul unei zone stabileste acest lucru. Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se specifica acele zone in care prevederile Regulamentului general de urbanism detaliaza si completeaza prevederile RGU cu referire la:

- 3.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 3.2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3 reguli cu privire la echiparea edilitara
- 3.4. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z. Face parte dintr-o unitate teritoriala de referinta – UTR – cu o functiune de baza : locuire si functiuni complementare, sedii de firme.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

FUNCTIUNEA DE BAZA: locuire si functiuni complementare

1. GENERALITATI

- 1.1 zonare functionala;
- 1.2 zona unitati de locuire, servicii, depozitare
- 1.3 cai de comunicatie (drumuri, trotuare,parcaje, rigole)
- 1.4 spatii verzi ;
- 1.5 retele edilitare

Funciunea dominanta a zonei

Funciunea de baza este de locuire si functiuni complementare

Funciunile complementare admise zonei sunt compatibile cu functiunea de baza printre care: prestari servicii, drumuri , retele edilitare.

2. Utilizare functionala

2.1 Utilizari permise

Se pot amplasa constructii care sa deserveasca si sa fie compatibile cu functiunea dominanta stabilita, care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu.

2.2. Utilizari permise cu conditii

Sunt permise lucrari ingineresti necesare protectiei perimetrului si a locuintelor.

2.3. Interdictii temporare

In zona nu sunt propuse interdictii temporare de construire.

2.4. Interdictii permanente

Sunt interzise constructiile si amenajarile care nu indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor din acordul de mediu, care prezinta riscuri tehnologice grave, precum si cele care pot afecta intr-un grad ridicat factorii de mediu prin poluare, depasind limitele stabilite prin lege.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Cladirile vor fi amplasate conform cerintelor tehnologice , a normelor PSI in vigoare, astfel incit sa fie asigurata siguranta in exploatare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesele carosabile se vor amenaja corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare

a circulatiei pe caile rutiere , in conditii optime de capacitate , fluenta si siguranta.

Circulatia atit in incinta cit si legatura cu strada Banului si Arcului , se vor realiza prin grija investitorului.

Drumul carosabil propus in zona se va caracteriza prin:

-sistemul rutier va fi dimensionat la traficul preconizat a se desfasura;

- capacitate de circulatie mare si viteza redusa;

- stationarea si oprirea voita a autovehiculelor interzisa pe banda de circulatie curenta.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;

- intretinerea periodica a caii de rulare;

- alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmari:

- categoria traseului carosabil;

- dimensionarea corespunzatoare a sistemului rutier;

- spatiile de parcare se vor amenaja in interiorul loturilor;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara propusa, in limita capacitatii acesteia, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investirtori sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Se recomanda ca retelele de dristributie a apei potabile sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

Apele uzate menajere vor fi preluate de canalizarea propusa a se rscorda la reseaua existenta pe strada Panselelor.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile ternurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in interiorul loturilor.

Procentul maxim de ocupare aterenului conform HGR 525/ 1996-republicat este 40%.

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTII

pentru constructii:

– fundatii din beton armat ;

– pentru strazi si accese carosabile : fundatii din beton si substraturi din balast si nisip;

Spatii verzi si imprejmui

Se vor planta toate zonele libere de constructii si echipamente, suprafata spatiilor verzi fiind de minim 20 % din suprafata loturilor.

Intocmit
arh. Gabriela Anton

Verificat
arh. Georgeta Stefana