REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ- SCHIMBARE de DESTINATIE Zona UID 2 si LFCm2 in Zona LOCUINTE COLECTIVE cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1.Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. |referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanisn, aprobat prin HGRnr.525/1996.

1.2.Regulamentul local de urbanism constitue un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent proprietarului sau beneficiarului acestora

2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza:

a) pe terenurile prevazute pentru construirea de locuinte colective cu functiuni complementare se va respecta mobilarea prevazuta prin P.U.Z. , sau se poate propune alta mobilare cu respectarea conditiilor de construibilitate si retagerile prevazute prin P.U.Z. si regulamentului local de urbanism.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

4.1. Functiunea principala a zonei va fi locuirea colectiva, iar principalii beneficiari, proprietarii terenurilor pot instraina parcelele in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi plantate sau inierbate.

4.3. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrari constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural local, in stilul natural existent.

4.4 Se va tine cont de avizul de gospodarire a apelor din partea AN Apele Romane, privind vecinatatea cu paraul Racosa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre zonele verzi, respectiv spre scurgerile stradale. Cladirile vor avea trotuare etanse in jurul lor si alei de acces betonate sau dalate.

5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue sau izolate si sapaturile se vor executa cu epuismente daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii :

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, respectand retragerile fata de paraul Racosa impuse prin avizul de gospodarire a apelor, cu retragere min ½ din inaltimea la cornisa fata de limita proprietatilor particulare invecinate,

Executarea locuintelor cu subsol sau demisol ramane la atitudinea fiecarui beneficiar. Demisolul va fi considerat nivel

Daca exista posibilitatea de executare de subsoluri acestea vor avea destinatia de parcari subterane avand toate instalatiile de securitate impuse de ISU

6.2 La cladirile existente (care nu se desfiinteaza) se vor pastra distantele actuale fata de limitele parcelelor invecinate si distanta fata de paraul Racosa, dar de propune retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate.

Parcela din str. Abatorului nr. 12

-10,0-10,6 m fata de malul paraului:

-minim 1/2 din inaltime la cornisa fata de limita S

-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita E

-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita V

Parcela din str.G. Cosbuc nr.43

-minim 6,0 m fata de malul paraului

-5,92-8,40 m fata de limita S- existenta (retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate).

-24,0 m fata de limita E- existenta

6.3 Cladirile se vor amplasa la distanta de min 2 m fata de carosabil pentru a se putea executa trotuarele

6.4 Parcarile auto se vor amplasa la distanta de min 5 m fata de cladire.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la proprietati, se realizeaza din drum public str. Abatorului si strada G. Cosbuc Prin amenajarea urbanistica se propune o legatura carosabila intre aceste 2 strazi, creindu-se un inel care deserveste intregul complex fiind deschis circulatiei publice.

7.2 Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, toate aleile carosabile cu sens unic ca avea o latime de minim 3,5 m, iar distanta dintre tronsoanele de blocuri de locuinte colective unde exista circulatie carosabila de interventii va fi de min 15 m. Accesul in cladiri se va realiza din trotuare pietonale cu latimea de minim 1,2 m.

8.Reguli cu privire la echiperea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelele sunt existente cadastrate si au o forma pligonala neregulata.

9.2. Se pot crea alipiri ale celor 2 parcele, deoarece toate amenajarile de circulatie, pacari auto, zone verzi, sau retele de utilitati se vor folosi impreuna de toti viitorii proprietari de locuinte.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1.Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala, carosabila sau parcari pentru autoturisme vor fii utilizate ca spatii verzi plantate cu arbori, arbusti, loc de joaca pentru copii. Spatiile verzi asigurate sunt de 24%, reduse in detrimentul parcarilor auto care sunt necesare intro proportie mul mai mare decat necesarul conform legii in vigoare. Se mentioneaza fapul ca confortul privind spatiile verzi este asigurat si de parcul central situat la caa 200 m.

10.2.Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente dau opace numai spre proprietatile particulare pentru ca aceste vecinatati sa fie protejate.

10.3.Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. este situat in unitatea de referinta LFCm2 si UID2

11.2. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. se va identifica ca o unitate de referinta LFCM5 conform PUG respectiv zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona locuinte colective si functiuni complementare cu suprafata de 6424 mp cuprinde :

Subzona cladiri-max 35%
Subzona circulatie : 26,9%
Subzona spatii verzi : 22,8%
Subzona trotuare, alei : 15,3 %

Zona de circulatie cu suprafata de 1868 mp cuprinde :
Subzona carosabil-max 66,7%
Subzona trotuare : 6,3%
Subzona spatii verzi : 27,0%

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte colective de tip urban UTR -LFCM

12.1.Utilizarea functionala a zonei:

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. G. Corbuc nr 43 cu suprafata de 1930 mp
-functinea dominanta : locuinte colective.
-functiuni complementare: comert, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.
-functiuni interzise: activitati poluante, locuinte individuale, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Abatorului nr. 12, cu suprafata de 4494 mp
-functinea dominanta : locuinte colective.
-functiuni complementare: comert, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.
-functiuni interzise: activitati poluante, locuinte individuale, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 1896 mp
-functinea dominanta : circulatie
-functiuni complementare: spatii verzi

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z. si a regulamentului de construire.
- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:
- Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public sau privat

Aliniamentul este : limita de proprietate la strada. Nu se modifica, nu este necesara trecerea de terenuri din proprietatea particulara in proprietatea domeniului public.

- Nu se accepa iesiri ale soclului imprejmuirii in exterior datorita grosimii acestuia(obligatoriu toti proprietarii sa execute soclul de la aliniament spre interiorul parcelei.
- Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale)

-retragere de min. 2,0 m fata de limita carosabilului
-retragere de min. 5,0 m fata de zona parcarilor auto

- Retragerea fata de vecinatati, accese

La cladirile existente (care nu se desfiinteaza) se vor pastra distantele actuale fata de limitele parcelelor invecinate si distanta fata de paraul Racosa, dar de propune retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate.

Parcela cu acces din str. Abatorului nr. 12

-10,0-10,6 m fata de malul paraului:
-minim 1/2 din inaltime la cornisa fata de limita S
-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita E

-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita V

Parcela cu acces din str.G. Cosbuc nr.43

-minim 6,0 m fata de malul paraului

-5,92-8,40 m fata de limita S- existenta (retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate).

-24,0 m fata de limita E- existenta

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor.

- Regimul de inaltime : maxim 6 nivele supraterane cu nivele retrase la partea superioara unde este cazul. Se pot executa locuinte colective cu subsol, sau demisol . In cazul cladirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel iar regimul de inaltime max poate fi D+P+4. In cazul executarii de subsoluri acestea vor avea destinatie de parcari subterane tinand cont de criza locurilor de parcare care se fac in detrimentul spatiilor verzi.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna dar sa se incadreze in arhitectura locala, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica si tabla faltuita.

BILANT TERITORIAL / Zona studiata
Zona locuinte colective si functiuni complementare
S teren 6424 ; real 6952 mp
Sc= max 2250 mp; Sd=max 12848 mp
P.O.T. max: 35% (raportat la S reala 33%)
C.U.T. max: 2,0 (raportat la S reala 1,8 %)
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane (unde este cazul cu retragerea nilelelor superioare pentru a respecta distanta de minim ½ de la limita proprietatilor invecinate)
H max.cornisa: +19,0 m

BILANT TERITORIAL / parcela str. Abatorului 12
S teren 4494 Sc=1400 mp; Sd= 8548 mp
P.O.T. max: 31,2 %
C.U.T. max: 1,9
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane
H max.cornisa: +19,0 m

BILANT TERITORIAL / Parcela G. Cosbuc 43
S teren 1930 conf CF; 2458 mp reala
Sc existent= 850 mp Sd=4300 mp
P.O.T. max: 44% (35% raportat la suprafata reala)
C.U.T. max: 2,2 (1,8 raportat la suprafata reala)
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane (unde este cazul cu retragerea nilelelor superioare pentru a respecta distanta de minim ½ de la limita proprietatilor invecinate)
H max.cornisa: +19,0 m

13. Cai de comunicatie

13.1.Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

- Circulatia majora in zona este asigurata prin str. G. Cosbuc si str. Abatorului. Accesul din str. G. Cosbuc la zonele functionale propuse se se va moderniza si se va uni cu strada Abatorului, printrun inel carosabil cu sens unic si parcari adiacente avand latimea de min 3,5 m sau 5,0 m in functie de tipul de pacari adiacente (perpendiculare sau longitudinale)

- Aleile carosabile vor avea trotuare adiacente cu latimea de minim 1,2 m si in zona spatiilor comerciale de la parter, cu latimea de min 2,5 m.

- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.
- Categoria drumului existent: III cu 2 banzi de circulatie si trotuare adiacente.
- Categoria drumului propus: IV cu 1 banda de circulatie sens unic si trotuare adiacente.
- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt
- Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

Intocmit : Arh. Zamblau R.

