

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONA DE SERVICII DE AGREMENT

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat următoarele acte normative:

- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR** nr. 855/2001 MO nr. 856/2002, Partea I);
- ORDINUL MLPAT **nr.** 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- ORDINUL MLPAT **nr.** 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv OUG nr. 7/2011
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare **01/10/2011;**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
 - modificarea zonificării funcționale a terenului;
 - organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în intravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

După executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte:

- evitarea poluării în zona amplasamentului și în zonele adiacente pe timpul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a viitoareii construcții;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcție;

- implementarea sistemului de colectare selectivă a diferitelor tipuri de deșeurile și de gestiune a acestora în vederea respectării normelor existente.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranța construcțiilor propuse a se edifica în zona studiată va fi realizată prin documentații tehnice elaborate de către specialiști atât pentru clădirile civile cât și pentru cele de infrastructură. Aceste documentații vor fi avizate și aprobate de către organismele teritoriale abilitate și vor fi recepționate pentru punere în funcțiune numai după finalizarea lor, conform legii.

2.3. REGLEMENTARI SPECIFICE ZONEI FUNCTIONALE

ZONA DE AGREMENT

- Zona de agrement este destinată activităților recreative, culturale, sportive și de relaxare în aer liber sau în spații acoperite. Această zonă poate include parcuri, baze sportive, centre de agrement, locuri de joacă, lacuri amenajate, păduri de agrement, grădini botanice/zoologice și alte funcțiuni compatibile.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- *Spații verzi amenajate (parcuri, grădini publice);*
- *Echipamente și dotări sportive (terenuri, baze sportive, piscine, săli de sport);*
- *Spații culturale și recreative (teatre de vară, pavilioane, foșoare, spații expoziționale);*
- *Zone de picnic și camping;*
- *Restaurante, cafenele, chioșcuri de alimentație publică cu terase neacoperite;*
- *Clădiri administrative și tehnice aferente zonei de agrement;*
- *Aleile, platformele, iluminatul public și mobilierul urban;*
- *Parcări pentru vizitatori;*
- *Elemente de artă decorativă urbană.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Următoarele funcțiuni sunt permise condiționat:

- *Cazare temporară (cabane, bungalouri, pensiuni): doar dacă sunt incluse în planul urbanistic zonal și nu afectează caracterul de agrement;*
- *Spații comerciale (max. 100 mp): doar dacă deservește exclusiv vizitatorii zonei;*
- *Infrastructuri de transport ușor (mini-trenuri, telegondole): dacă sunt prevăzute în documentația de urbanism aprobată.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *Construcțiile rezidențiale permanente;*
- *Depozitele, construcțiile industriale sau orice activitate poluantă;*
- *Publicitatea agresivă și panotajul comercial neautorizat;*
- *Activitățile economice cu impact fonic, vizual sau olfactiv deranjant.*

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

-clădirile se vor amplasa la minim 3.00 m fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE TERENULUI

- Retrageri minime: față de limitele de proprietate – 3 m; față de alei pietonale – 3 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-Distanța minimă dintre două cladiri va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m

-În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două cladiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Toate construcțiile trebuie racordate la rețelele edilitare sau dotate cu sisteme ecologice (fose, panouri solare, microstații de epurare);

- Aleile pietonale și piste pentru bicicliști trebuie separate de circulația auto;

- Iluminatul public obligatoriu pe toate traseele de circulație.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- Parcaje: min. 1 loc/50 mp construiți + locuri pentru biciclete.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Regim de înălțime: max. P+1, cu înălțime totală ≤ 8 m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor, și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone de agrement

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie

-dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

-se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, CATV, telefonie, etc)

-firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spații verzi amenajate: min. 50% din suprafața totală;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent

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

POT = max. 15%;

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

CUT max = 0.3;

TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE

*Terenul este sub incidența servitutilor generate de existența zonelor de protecție -
Nu este cazul*

Intocmit,
Arh, urb. Alexandru SUCIU