

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru zona in cauza. RLU constituie actul de autoritate al Adiminstratiei Publice Locale si se aproba de Consiliul Local conform Legii 350/2001.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau in principal :

- Legea 350/2001
- O21/N/2000-Ghid privind elaborarea RLU
- OMLPTL nr. 839/2009

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care il completeaza si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

4. ZONIFICARE

Zona studiata se afla in intravilan, la strada E.A.Bieltz nr 89, in vecinatatea raului Cibin ce trece prin orasul Sibiu.

5. FUNCTIUNEA DOMINANTA A SUBUNITATII TERITORIALE :

Terenul este situat in intravilanul orasului Sibiu, functiunea actuala fiind zona de locuinte, conform UTR CARTIERUL TURNISOR_c.

6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Pentru strada E.A.Bieltz constructiile vor fi retrase fata de aliniamente cu o distanta de 3.00 m. Pentru strada nou propusa prin PUG constructiile vor fi retrase fata de aliniamente cu o distanta de 3.00 m.

7. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu jumătate din înălțime la cornisa sau la aticul ultimului nivel neretras, dar nu mai puțin de 5.00m. Pentru asigurarea normelor de însoțire și prevenire a incendiilor, între clădiri se reglementează o distanță minimă egală cu dublul înălțimii celei mai înalte, măsurată la cornisa sau atic, dar nu mai mică de 15.00m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Grupului de Pompieri.

- acces ușor pentru mijloace de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată ;
- acces la o a doua fațadă vitrată cel puțin prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,5m;
- distanțele minime față de vecinătăți vor fi cele reglementate de Codul Civil (art.612).
- apele pluviale se vor colecta exclusiv pe terenul propriu, conform art. 615 din Codul Civil.

8. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR :

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a construcțiilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Regimul maxim de înălțime maxim va fi S+P+1E+R/M. Înălțimea maximă la cornisa superioară/atic este de 7.50m, iar la coama acoperișului maxim 12.00 m.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

1. Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiunile, poziția față de caile de comunicație și echipare tehnico-edilitară - trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.
2. Aliniere – construcțiile vor fi retrase cu minim 3.00m de la aliniamente.

10. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{max.}= 40,00%.

11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{max.}= 1.0

12. SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Imprejmuirile cu o inaltime maxima la strada de 2,20m vor fi transparente, cu soclu de beton, caramida sau piatra de 40-60cm inaltime si partea superioara din panouri de plasa de sarma sau fier forjat intre stalpi metalici sau de beton.

Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare ale loturilor vor putea fi realizate si din alte materiale (lemn, prefabricate).

Se va asigura un minim de spatii libere de folosinta comuna de 10% din suprafata construita desfasurata.

13. PARCAJE

Pe fiecare parcela vor asigura locuri de parcare in subteran si suprateran, in numar corespunzator functiunii propuse : minim 1,5 + 0.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

14. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servituti, accese pietonale, trotuarele vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul trebuie sa permita colectarea deseurilor menajere si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru zona studiata se va permite un acces din strada E.A.Bieltz :

- Structura accesului va fi realizata din balast compactat 30cm, piatra sparta 20 cm, binder si asfalt.
- Accesul va fi realizat astfel incat sa nu obtureze rigola drumului.

15. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Alimentarea cu apă potabilă si menajera

Se va realiza necesarul de apă prin racordarea la retea locala.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin canalizare.

Canalizarea pluvială

Pentru evacuarea apelor meteorice de pe amplasamentul respectiv se propune colectarea acestora in rigole dirijate spre rigola stradala. Odata preluate de rigola stradala apele meteorice vor fi evacuate in cel mai apropiat parau.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrica necesara noii investitii se va racorda la rețeaua existenta

Alimentarea cu gaz-metan

Se va racorda la rețeaua existenta de gaze naturale.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta telecomunicatii sau se va folosi telefonია mobila.

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incintă și golite periodic, pe baza unui contract de salubritate încheiat cu societăți comerciale abilitate în colectarea și transportul deșeurilor de diferitele lor naturi.

Intocmit,
Arh. Boldog Elemer

