

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

Conform zonificarii localitatii Sibiu terenul se află in intravilan categoria de folosinta a acestuia fiind data de UTR Cartier Turnisor_a – subzona traditionala aflata in stare buna de conservare, cu profil functional predominant rezidential. Prin prezentul PUZ se propune schimbarea de functiune din zona de locuinte UTR Cartier Turnisor_a, in zona cu functiuni pentru centru de asistenta social, cu reglementari specifice.

5. FUNCTIUNEA DOMINANTA A SUBUNITATII TERITORIALE :

Terenul este situat in intravilanul orasului Sibiu, functiunea actuala fiind subzona traditionala aflata in stare buna de conservare, cu profil functional predominant rezidential. Conform, UTR Cartier Turnisor_a. Prin prezentul PUZ se propune schimbarea de functiune din zona de locuinte UTR Cartier Turnisor_a, in zona cu functiuni pentru centru de asistenta social, cu reglementari specifice.

6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

Construcțiile vor fi amplasate pe aliniament.

7. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

Pentru asigurarea normelor de insorire si prevenire a incendiilor intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Grupului de Pompieri.

- acces usor pentru mijloace de interventie la cel putin o fatada vitrata ;
- acces la o a doua fatada vitrata cel putin prin treceri pietonale cu latime minima de 1,5m;
- distantele minime fata de vecinatati vor fi cele reglementate de Codul Civil (art.612).
- fata de limitele laterale cladirile vor pastra o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mia putin decat 3,00 m ;
- apele pluviale se vor colecta exclusiv pe terenul propriu, conform art. 615 din Codul Civil.

8. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR :

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a constructiilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+M. Înălțimea maximă la cornisa superioara este de 5,00m, iar la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, maxim 9,00 m.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1. Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiunile, pozitia fata de caile de comunicatie si echipare tehnico-edilitara - trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.
2. Aliniere – constructiile vor fi amplasate pe aliniamente, sau, in cazul in care exista alinieri unitare, cladirile vor prelua alinierea existenta.

10. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI – POT_{max.}= 60,00%.

11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT_{max.}= 1.5

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 verzi de 20% din suprafata terenului.

13. PARCAJE

Pe fiecare parcela vor asigura locuri de parcare in incinta, in numar corespunzator functiunii propuse.

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 Irisului si un al doilea acces prin intermediul circulatiei carosabile nou propuse, cu configuratia prezentata in plansa Reglementari urbanistice.

- Structura accesului va fi realizata din balast compactat 30cm, piatra sparta 20 cm, binder si asfalt.
- Accesul va fi realizat astfel incat sa nu optureze 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 rețeaua 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 în rigole dirijate spre rigola stradala. Odata preluate de rigola stradala apele meteorice vor fi evacuate în 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 telefonie 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. Radu Ana Cornelia

