

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Jud. Sibiu, Sibiu - str. Nicolae Teclu, nr. 22A -

I. Dispoziții generale:

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementările cuprinse în PUG, pentru zona ce se face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Extindere prin construire corp P+E+M,
- Realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ.

- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.
Astfel, în cadrul prezentului PUZ se delimitează o **zonă de construcții administrative și social-culturale**.
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă).
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții.

3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea acceselor la amplasament în condițiile proiectate în documentația de față și asigurarea legăturii cu rețeaua stradală existentă. Astfel, se vor asigura spații de parcare la subsolul imobilului.
- rezolvarea carosabilelor pentru parcurile prevăzute ,
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor: trotuare, rigole, etc.

Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la canale colectoare.

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale și anume: ZONĂ DE CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE, suprafață totală S=749 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturată, ce face parte integrantă din prezentul regulament.

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de: ZONĂ DE CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE

2. Date de recunoaștere

- Zona este delimitată astfel:
 - pe latura de S, strada O. Goga
 - în rest, terenuri proprietatea Statului Român

- Suprafața zonei studiate este de 10000 mp, din care 749 mp sunt în administrarea beneficiarilor.
- Tipul de proprietate :
 - Statului Român, drept de administrare în favoarea Direcția Județeană pentru Sport și Tineret – Cămin pentru sportivi - Sibiu

3. Constructii existente

Pe teren există un hotel cu restaurant Sp+P+E+M.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul **cazare și alimentație publică – restaurant P+E+M.**
- se definește suprafața constructibilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

4.2. Regimul de înălțime a construcțiilor max. 3 nivele deasupra solului (S+P+E+M).

Nu se considera nivel:

- spații tip demisol, cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din totalul acestui nivel.

Înălțimea la coamă a clădirilor va fi max. **13,50 m** față de cota terenului amenajat.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Extinderea va fi amplasată în partea posterioară a construcției existente.

4.4. Indici de utilizare a terenului:

Zone funcționale	Suprafața (mp)			
	Existent	%	Propus	%
1. Zona circulație carosabilă-parcări	186	24.8%	71	9.5%
2. Zona construcții	370	49.4%	485	64.7%
3. Zona verde	193	25.8%	193	25.8%
Total zonă PUZ	749	100%	749	100%
Total zonă studiată	10000		10000	

POT = 64,6%

CUT = 2.

4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

Finisajele permise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite exclusiv din lemn stratificat cu geam termopan;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate.

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (respectiv 20 de locuri).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard, iar spre spațiul public terenul rămâne deschis.

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu crează umbrii defavorabile către vecini.

5. Restricții:

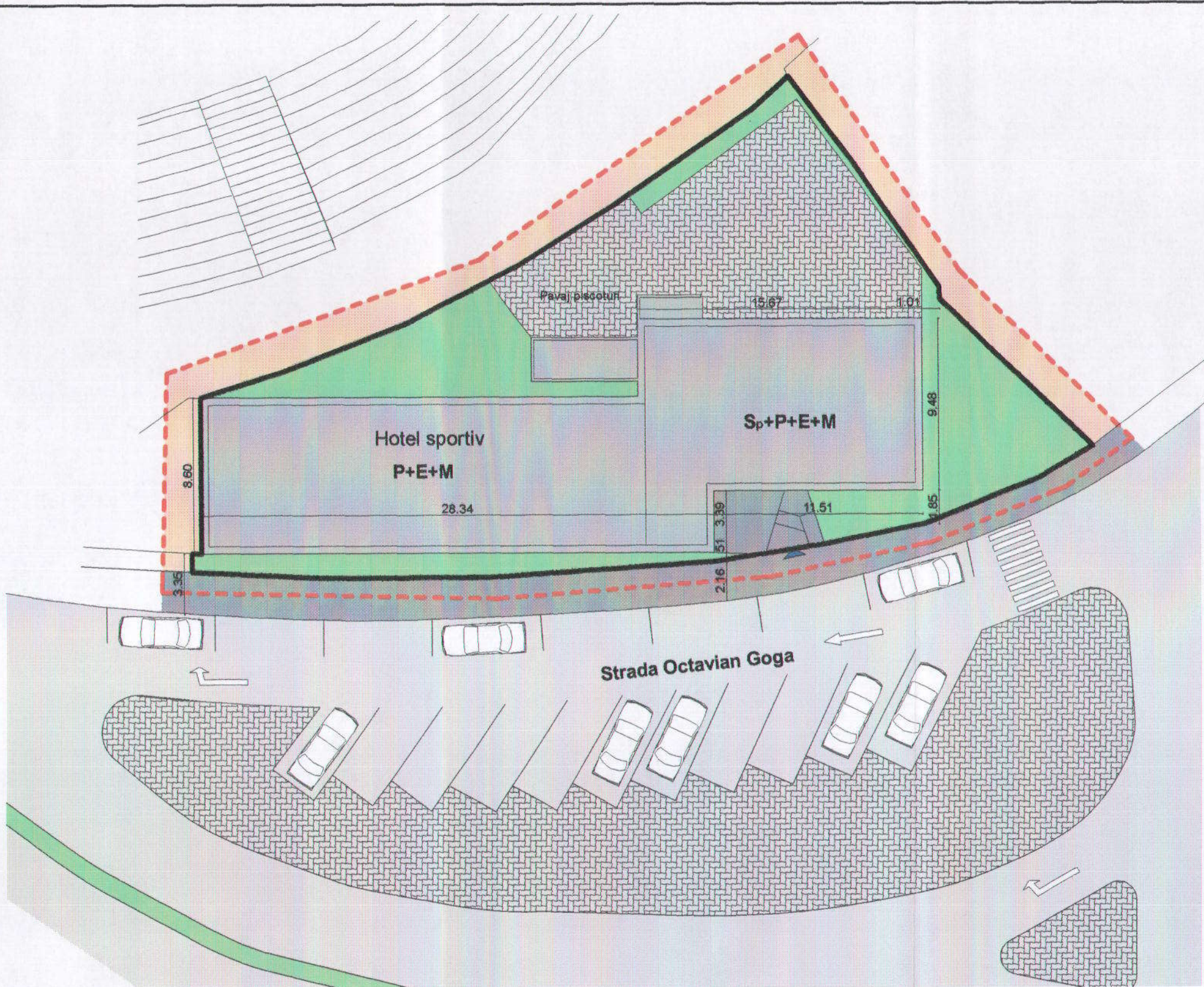
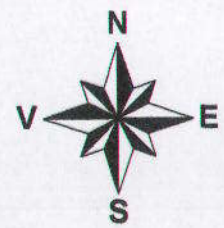
Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general zonei;

Întocmit,

Arh. Tudor Smaranda





LEGENDA

- Limita proprietate Statul Roman, drept de administrare în favoarea Direcția Județeană pentru Sport și Tineret - Cămin pentru sportivi - Sibiu
- Limita zona studiata
- Acces
- Zona verde
- Zona circulatie
- Constructie existenta
- Terenuri proprietatea Statului Roman



Proiect proprietatea S.C. S&B Arch S.R.L.
Copierea și multiplicarea acestuia fără
acordul proprietarului este interzisă.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA	
				Beneficiar :	Proiect nr.
				Directia Județeană pentru Sport și Tineret	49/IV-2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect :	Faza :
SEF PROIECT	Arh. Tudor Smaranda		1:250	Plan urbanistic zonal pentru extindere prin construire corp clădire P+E+M	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Tudor Smaranda		DATA :	Titlu plansa :	Plansa nr.
DESENAT	Ing. Fiscu Ovidiu		05.2011	Plan de situatie - existent	A1