

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAP. 1 - GENERALITATI

art. 1 Tipul de subzona functionala propus este subzona rezidentiala cu locuinte inalte - cladiri cu mai mult de 3 niveluri - si dotari (functiuni) complementare.

art. 2 *Funcțiunea dominantă* este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip urban cu regim de înălțime peste P+2E, maxim S+P+6E+Ep si posibilitatea de a amplasa doua accente mai inalte (S+P+10E spre Calea Lugojului si S+P+8E spre padure) care sa nu depaseasca 15% din suprafata terenului.

art. 3 *Funcțiunile complementare* admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii (comert, servicii, birouri)
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

art. 4. *Utilizări permise:*

- locuințe colective;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare etc.

art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea cladirilor cu locuinte se va realiza astfel incat sa se asigure insorirea incaperilor de locuit pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna.

art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

Amplasarea cladirilor se va face cu respectare zonei de protectie a DN6 (50m).

art. 10. Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta toate prevederile art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, art. 2, 3, 4, 5 și 16.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 12. Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Pe parcela studiata se va asigura un acces auto de pe Calea Lugojului.

In interiorul parcelei se vor organiza drumuri de incinta cu circulatie auto pentru a asigura accesul la parcarile exterioare, parcarile subterane, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere.

art. 13. Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Se vor asigura accese pietonale la fiecare corp de cladire. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art. 14. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la rețelele existente de apa, canal, energie electrica.

art. 15. Extinderea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime.

Toate rețelele stradale (apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art. 16. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

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

art. 17. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Conform plansei de Reglementari urbanistice regim maxim de inaltime este S+P+6E+Ep si posibilitatea de a amplasa doua accente mai inalte (S+P+10E spre Calea Lugojului si S+P+8E spre padure) care sa nu depaseasca 15% din suprafata terenului.

Se va respecta regula: inaltimea cornisei va fi mai mica decat dublul distantei dintre cladire si limita laterala a parcelei.

Art. 18. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 25%.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art. 19. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U si Anexei 2 din R.L.U.

Se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un procent suplimentar de 15% din totalul locurilor de parcare.

art. 20. Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.
Se vor asigura cel puțin 2,00 mp de spațiu verde pe locuitor (conform Anexei 6 a R.G.U.), minim 15% din suprafața terenului.

În incinta se vor organiza spații pentru odihna locatarilor și locuri de joacă pentru copii.

De-a lungul Căii Lugojului se recomandă realizarea unei zone verzi tampon cu rol de protecție - spații verzi plantate de aliniament.

art. 27. Imprejurimi

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

arh. Radu GOLUMBA