



PARTENERUL IDEILOR TALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 10D

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " - PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=540mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CLINICA STOMATOLOGICA(Sst=990mp)

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului și a normelor de aplicare.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face

numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: institutii si servicii si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 10D:

- zona IS- INSTITUTII SI SERVICII
- Ccr –ZONA cai de comunicatii rutiere

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

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

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – clinica stomatologica cu facilitati de cazare pentru personal si clienti

2.1.2. Terenul studiat este tranzitat in extremitatea estica de LES10kv si LES 0.4kv, in zona situate in afara edificabilului parcelei

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Terenul se prezinta fara riscuri de exploatare

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

PARTENERUL IDEILOR TALE
CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- zona IS- INSTITUTII SI SERVICII
- Ccr –ZONA cai de comunicatii rutiere

U.T.R. 10D

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL
UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE**

4.1. IS - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - institutii si servicii
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - facilitati de cazare pentru personal si clienti
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - cabinete medicale si de investigatii medicale
 - după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de vecinatati si fata de căile principale de comunicație.
 - cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban, imprejmuiiri
 - este permisa colantarea geamurilor cu servicii medicale si promotii farmaceutice
- b.2. Utilizări permise cu condiții
 - sunt permise facilitati de cazare pentru personal si clienti cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 30% din suprafata desfasurata a imobilului
 - Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei in conditiile regulamentului de publicitate al municipiului

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente clinicii medicale
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale vor fi orientate de preferinta nord
- cabinetele medicale vor fi orientate de preferinta sud, sud-est

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, pe limita proprietatii la minim 5.25m din ax la str.Ardealului

c.1.2.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la str.Ardealului este de minim 3m .Se accepta depasirea regimului de aliniere cu balcoane si iesiri ale etajelor superioare in consola, dar nu mai aproape de 2.5m fata de aliniament si cu scarii de acces.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea minimă fata de limitele laterale ale terenului va fi de minim 1/2/ 5m conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea posterioara va fi de minim 2m
- distanța între constructii situate pe acelasi lot minim 1/2 din înaltimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul auto se va asigura din str.Ardealului exclusiv la locurile de parcare

PARTENERUL IDEILOR TALE

c.2.2. Accese pietonale -

- accesul principal se va asigura din str.Ardealului. Se va facilita accesul persoanelor cu handicap la spatiile publice

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Este obligatorie realizarea sapaturii pe latura de est manual cu asistenta Electrica. In cazul identificarii unor retele ce influenteaza realizarea investitiei este obligatorie devierea acestora in baza unui proiect tehnic pe cheltuiala investitorului

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reseaua de canalizare a localitatii, fara asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite divizarea terenului.

PARTENERUL IDEILOR TALE

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- $R_h = S/D + P + 2 + 3 \text{retras/mansarda}$

H max=14.5m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura acesteia.

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)

- tamplarie va fi din lemn stratificat, aluminiu sau PVC și va avea forme geometrice simple

- se interzice folosirea excesiva la fatade a culorilor stridente, permitandu-se doar accente de maxim 10% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =50% și

C.U.T.max = 1,8

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Pentru clinica vor fi asigurate un loc de parcare la 4 angajați, cu un spor de 10%

-pentru funcțiunile de cazare vor fi asigurate minim 1 loc de parcare/unitate locativa

-Clientii vor beneficia de minim 2 locuri de parcare suplimentar fata de cele pentru personal.

Cumulativ este obligatoriu ca unitatea sa beneficieze de minim 7 locuri de parcare

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor din sfera instituțiilor și serviciilor, acest procent va fi de minim 10%. Incinta va beneficia de minim 1 arbore/4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu realizate la limita locurilor de parcare pentru restricționarea accesului pe limitele laterale posterioare în afara orelor de program
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

4.2.-Ccr—ZONA pentru cai de comunicații rutiere

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - Cai de comunicații rutiere
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - spații verzi
 - echipare tehnico-edilitară
 - indicatoare rutiere
 - panouri publicitare

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, pietonale și piste de biciclete, echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- rețele tehnico-edilitare cu condiția amplasării acestora subteran

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele strazii astfel

Conform profilului transversal, strada Ardealului, profil 1-1 va avea minim 10.5m între aliniamente cu următoarele caracteristici:
Parte carosabilă de 7m, trotuare de 2x1.75m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente -
Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-imobilul poate functiona fara imprejmuire stradala

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu realizate la limita locurilor de parcare pentru restrictionarea accesului pe limitele laterale/ posterioare in afara orelor de program.

Proiectat,
arh. Lidia Ene

