

VOLUMUL II



REGULAMENT LOCAL AFERENT P U Z

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CAPELA MORTUARA

Beneficiar : **PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE"ONESTI**

Regulament local de urbanism aferent P U Z

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU), aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, acesta intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

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

Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel :

• DISPOZITII GENERALE

• ROLUL R L U

Regulamentul general de urbanism stabileste in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- amplasarea de constructii si obiective de utilitate publica ;
- lotizarea terenului in incinte pentru obiectivele de utilitate publica ;
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si creerea de noi trasee pentru utilitatile ce nu exista in zona ;
- amenajarea de spatii verzi, de agrement, aliniament si de protectie ;
- creerea unei trame stradale, eficienta omogena si necesara a unei bune deserviri in zona tuturor obiectivelor ;
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ-ului si Regulamentului aferent.

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura :

- obiectul cererii privind eliberarea CU si a autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile

teritoriale de referinta UTR.

- din fisa UTR din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice- permisiuni, conditionari, restrictii, POT, CUT, aliniere,
- la prescriptiile specifice UTR respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordin MLPAT – DUAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- Legea nr.265/2006 pt.aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 1011/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 107/1996 privind protectia apelor

• DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Regulamentul local de urbanism se aproba de catre Consiliul Local al mun.Onesti si constituie act al autoritatii Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor obtinute prevazute prin lege. Prin prevederile PUZ de fata se modifica conceptia generala initiala ce a stat la baza PUG, in sensul acceptarii cladirilor de cult cu expresivitate arhitecturala avand regim minim de inaltime "parter".

Se va urmari:

- delimitarea terenului dupa limita proprietatilor invecinate si conform actualizarii Cartii funciare
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;
- utilizarea structurilor traditional-moderne si a materialelor de calitate pentru inchideri exterioare si invelitori;
- protejarea conditiilor optime de mediu;

- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ aprobat
In vederea organizarii studiate prin prisma functionalitatii si a spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice:

- respectarea amplasamentelor din PUZ;
- mobilare unitara.

• REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

• REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Funcțiunea dominantă a zonei – predominant rezidențială cu locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime P+9, combinată cu zona verde amenajată-parc cu funcție ecologică și subzona ISb-biserica "Sf.Nicolae", monument istoric cod LMI : BC-II-m-B-00865 - UTR 36 ; utilizări permise : obiective de cult cu materiale de calitate în ceea ce privește expresivitatea arhitecturală, cu regim minim de înălțime P, regim maxim P+1+M nivele, circulații, spații verzi de aliniament și protecție ; echipare edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament , funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, configurație și amplasare goluri raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, cromatică fatade, depreciază valoarea peisajului, este interzisă conf. art. 8 din RGU.

• REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Clădirile cu sau fără subsol, vor ține seama de avizul geotehnic la stabilirea condițiilor de fundare și gradul seismic (Normativ P100-1/2013).

Clădirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectură, cu șarpanta.

Zona aferentă PUZ este ferită de inundații în condiții pluviometrice normale, dar datorită microreliefului zonei se va realiza o sistematizare verticală locală, pe zona fatadei de la Sud.

• REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Principala condiție de amplasare a construcțiilor cu alte destinații decât cele locative, în zona studiată, este realizarea unei retrageri minime față de blocurile de locuințe P+9 aferente Aleii Parcului, retragere care trebuie să fie mai mare de 15,00 ml. conform prevederilor Ordinului 119/2014-Cap.1; art.5, referitor la Normele de igienă și Sănătate publică privind mediul de viață al populației. Față de limitele laterale sau cea posterioară ale parcelei, distanța oricărei clădiri trebuie astfel stabilită încât apa de pe acoperiș să nu cadă pe parcela vecină- în cazul în care în peretele spre vecin nu se practică goluri- și de minim 2,00 m când în acest perete se practică goluri (conform prevederi ale Codului Civil). Distanța se majorează în cazul în care este impusă prin avizele speciale de prevenire și stingere a incendiilor PSI. Lucrarea de față respectă legislația în vigoare, clădirea propusă fiind amplasată la distanțe corespunzătoare, zonele de circulație și accese fiind clare și suficiente pentru intervenții PSI.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 ASIGURAREA ACCESELOR

Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să aibă acces la un drum public. Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor și al autovehiculelor.

Se va asigura :

- Accesul carosabil ;
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Accese pietonale , care pot fi comune .

2.4.2 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru un amplasament dat , destinația , configurația , dimensionarea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției în cauză , funcție de destinația și importanța sa , amplasate în interiorul parcelei. Pt. asigurarea locurilor de parcare aferente Capelei proiectate se va utiliza parcare existentă în fața accesului în incinta beneficiarului, care poate asigura numărul necesar de locuri de parcare (minim 5 locuri conform HG 525/1996- Anexa 5; pct. 5.4.) și care a fost de curând modernizată.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit , împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții , instalații , și amenajări , care asigură în interiorul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor , indiferent de poziția acestora față de sursele de apă , energie , trasee majore de transport , cu respectarea protecției mediului ambiant .

Extinderea și modernizarea rețelelor edilitare se va putea realiza atât de autoritatea locală cât și de investitori interesați, numai corelat cu trama strădală, cu prevederea unui număr suficient de puncte de racord , astfel încât bransarea în timp a utilizatorilor la aceste rețele să nu producă disconfort la nivelul zonei.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin puștele moderne cu saci din material plastic negru. Măsurile de salubritate a localității nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita depozitele întâmplătoare de gunoier, mai ales în zonele verzi, plantate, albiile apelor. Nota : se recomandă și consultarea capitolelor din Ordinul 1536/97 al Ministerului sănătății și recomandări privind mediul de viață a populației.

2.6 UTILIZARI ADMISE

Orice construcții sau amenajări cu destinații compatibile cu destinația de obiectiv de cult care se pot racorda la infrastructura existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau surse atrase , potrivit legii .

2.6.1 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Nu exista utilizari a caror executie sa fie conditionata de realizarea unor anumiti parametri tehnico-functionali, singura utilizare permisa în incinta beneficiarului fiind aceea de obiectiv de cult .

2.7 UTILIZARI INTERZISE

- orice utilizare incompatibila cu functiunea de cladire de cult
- orice constructie care prin destinatie, dimensiuni si amplasare fata de zona cu echipare edilitara asigurata (acoperire , sub aspect teritorial si capacitate), presupune cheltuieli ce nu pot fi asigurate de nici unul din factorii interesati;
- autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati, se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli de baza , rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt :

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificatii datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea , modul de dezvoltare istorica , functiunile economice dominante , etc.)
- accesul pe parcele (persoane , autoturisme , autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare;
- parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii;
- pentru unitatile de utilitate publica se vor respecta loturile rezervate prin prezentul studiu ;
- organizarea incintei se va realiza conform planului de situatie din prezentul studiu .

2.9 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

In vederea respectarii principiului **dezvoltarii durabile** , in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si protectie (Legea nr.265/2006 pt.aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului) ;

In acceptiunea regulamentului , spatiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei , ca plantatii de arbori si arbusti , pomi fructiferi , plante ornamentale , suprafete acoperite cu gazon , gradini de flori , etc.).In zona verde de aliniament , se recomanda plantatie joasa de arbusti , gazon , plante floricole de vara , plante ornamentale .

IMPREJMUIRI – în accepția prezentului regulament , este permisă autorizarea următoarelor tipuri de imprejmuiri:

- Împrejmuiri de aliniament, care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- Împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelor realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, care , în acest caz , pot fi opace ; pentru ambele categorii , aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor , considerându-se , cu toate elementele definitorii , aparținând spațiului public.

• ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UTILIZAREA FUNCTIONALA

Nu a fost modificată zonificarea funcțională a zonei studiate, deci unitățile și subunitățile funcționale existente deja și stabilite prin PUG-ul localității rămân neschimbate. Construcțiile ce se vor edifica în zona studiată vor avea utilizare funcțională compatibilă cu prevederile PUG și vor respecta următoarele condiții :

- Clădiri de cult cu expresivitate arhitecturală, cu regim de înălțime P, P+M, P+1+M , cu înălțimea de max. 12,00 m.
- Construcții cu destinații compatibile cu destinația de clădire de cult ;
- Lucrări edilitare și amenajări pentru circulație , parcaje , spații plantate în aliniament , protecție, agrement, etc.

Toate aceste utilizări sunt permise numai după avizarea și aprobarea acestei documentații conform prevederilor ANEXEI la Legea nr.50/1991, republicată.

Utilizările interzise constau în :

- Unități de producție poluante ;
- Exploatare de zacăminte ;
- Instalări de chioscuri și garaje la arterele principale de circulație ;
- Amplasarea de anexe gospodărești la căile de circulație publică ;
- Schimbarea funcțiilor stabilite prin prezentul studiu ;

• PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - locuirea

IS - institutii și servicii : zona studiată se află în subzona ISb, pentru care rămân valabile prevederile PUG-ului actual și cele propuse pt. viitorul PUG funcțional din 2017.

C - cai de comunicație

SP - spații plantate , agrement , amenajare ecosistem

GC - gospodărie comună

TE - echipare edilitară

Pt. toate zonele și subzonele studiate rămân valabile prevederile din PUG.

