PLAN URBANISTIC ZONAL
Sibiu , str. Bahluiului
Iniţiator : Bulprich-Damian Nicolae şi coproprietarii
Beneficiar : Primăria Municipiului Sibiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziţii generale

1. Rolul RLU

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

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripţii şi recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 , pentru zona ce se face obiectul P.U.Z.
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglemntare tehnică – indicativ: GM-010-2000

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

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în PUZ și RLU aferent acestuia (permisiuni și restricții) se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul prezentului PUZ .

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După executarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

- Construire pe terenuri libere-locuințe individuale
- Realizarea delimitării clare ale proprietăţilor şi stabilirea competenţelor fiecărui proprietar pt. funcţionarea corectă în ansamblu a zonei .

Amenajări de căi de comunicaţie şi realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru uilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea compoziţiei prevăzute în prezenta documentaţie sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spaţială, funcţională şi estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinaţiei terenurilor în funcţie de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista şi funcţiona fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcţiunilor stabilite numai a activităţilor ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată şi în parametrii optimi de protecţia mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălţime al construcţiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanţelor între construcţii
- menţinerea spaţiilor libere între construcţii şi a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecţie şi de ambientare

Clădirile se vor **retrage de la aliniament** cu minim **3,00 m**.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente.

Față de **limitele periferice spre vecinii existenți** în jurul parcelelor nou create, construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Față de **limitele dintre parcelele nou create**, construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Toate clădirile indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita **posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00** m .

Garajele

Garajele se vor retrage tot cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depăşească 6,00 m.

Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,00 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele se va realiza conform reparcelare PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumurile de acces existente(modernizate) şi drumurile propuse. Accesul la parcele se va realiza dinspre strada Bahluiului.

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

- realizarea accesului la parcele, în condiţiile prevăzute în documentaţia de faţă
- rezolvarea carosabilelor pe traseul şi gabaritele preconizate în PUZ.
- rezolvarea celorlalte componente arterelor: trotuare, rigole, pante, sistematizare verticală

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin branșarea de la rețelele municipale existente în zonă sau independent prin soluții alternative (pompe de căldură, panouri solare, panouri fotovoltaice, bazine vidanjabile conform legii 714/2022, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele sunt construibile , au formă pătrată/dreptunghiulară, cu front la stradă(drumul de servitute) cca. 24,32m–29,10m și adâncime 25,42 m-27,96m-32,77m.

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejmuiri

Procentul de ocupare teren 35%, permite amenajarea de zone libere și verzi, în cadrul fiecărei parcele, într-o proporție suficientă pentru desfășurarea funcțiunii de locuit în condiții optime și decente.

Împrejmuirile vor fi transparente spre stradă și opace spre celelalte trei laturi(laterale și posterioară). Se permite dublarea împrejmuirii cu gard viu pe toate laturile.

III . Zonificarea funcţională:

În cadrul zonei studiate este stabilită zonă de – LOCUINȚE(INDIVIDUALE) CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN. Suprafaţa studiată este de 5364 mp – cca.0,54 ha, tratată detailat în fişa de reglementări, ce face parte integrantă a prezentului regulament. Zona reglementată este 5364(0,54 ha).

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Denumirea zonei:

Zona : Locuințe(individuale) cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban .

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Sibiu:
L1u – Locuințe cu regim redus de înălțime dispue pe un parcelar de tip urban

Date de recunoaştere

Zona este delimitată:
- la nord-vest, nord-est şi sud-est parcele private
- la sud-vest strada Bahluiului

Suprafaţa totală a zonei studiate este de 5364 mp. Suprafaţa reglementată prin prezentul PUZ este de 5364 mp .

Tipul de proprietate :

- proprietate privată(parcele)
- circulaţie carosabilă şi pietonală care rămâne în domeniul privat
- proprietatea Consiliului Local Sibiu (circulaţia pietonală şi carosabilă strada – str. Bahluiului)

Constructii existente : în zona care face obiectul P.U.Z.-ului , există în prezent o construcţie propusă pentru desfiinţare-demolare.

Propuneri :

Construcţii având **funcţiunea locuinţe individuale**.

Se propune parcelarea terenului generator PUZ într-un număr de 6 parcele şi un drum de servitute pentru deservirea a 4 dintre acestea.

Pe fiecare parcelă se va prevedea o singură unitate locativă.

Sunt permise servicii aferente funcţiunii de locuire cu următoarele condiţii :

- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 100 mp
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea să se desfăşoare doar în interiorul clădirii
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

Grădiniţe, cu respectarea următoarelor condiţii:

- satisfacerea suprafeţelor minime(utile,desfăşurate, libere) care revine fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor pentru grădiniţe de copii, indicativ NP01197.
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru ocuparea parcelei.
- pe parcelă nu vor exista alte funcţiuni.

Funcţiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectatrea următoarelor condiţii:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcţiilor turistice
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei
- pe parcelă nu vor exista alte funcţiuni
- activitatea se va desfăşura numai în interiorul parcelei

Tema de proiectare defineste tipul de clădiri : **locuinţe individuale şi funcţiuni aferente (complementare) funcţiunii de locuire, conform**

Anexa 1 din Regulamentul General al P.U.G. Sibiu, aprobat cu H.C.L. nr. 165/ 28.04.2011.

Se defineşte suprafaţa construibilă a parcelelor : zona ocupată de construcţiile respective .

Regimul de înălţime a construcţiilor :

Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar anexat la P.U.G. Regimul de înălţime nu poate depăşi una din următoarele configuraţii: P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+D+P+R.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor,măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăşi 8m.

Înălţimea maximă permisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Fac excepţie catargele de susţinere a elementelor publicitare,coşurile de fum, antenele şi alte instalaţii tehnice specifice funcţiunii .

Reglementări ale zonei: aliniamente, distanţe :

În funcție de dimensiunile (lățimea) parcelelor se permite amplasarea de clădiri în regim izolat(o singură unitate locativă).

Clădirile se vor **retrage de la aliniament** cu minim **3,00 m**.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente.

Față de **limitele periferice spre vecinii existenți** în jurul parcelelor nou create, construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Față de **limitele dintre parcelele nou create**, construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Toate clădirile indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita **posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00** m .

Garajele

Garajele se vor retrage tot cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depăşească 6,00 m.

Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,00 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

Indici de utilizare a terenului :

Se admite **P.O.T. maxim = 35 % .**
Se admite **C.U.T. maxim = 0,7 .**
Aceşti coeficienţi se referă la interiorul parcelelor destinate construirii .

Circulaţii si accese

Accesul principal la parcelele 1 şi 6,se va face din str. Bahluiului.

Accesul la prcelele 2,3,4 şi 5 se va realiza prin intermediul drumului de servitute, care are acces la strada Bahluiului.

Conform plansei de Reglementari urbanistice - Zonificare nr. A02, drumul de servitute va avea 7,00 m lăţime, va fi un drum care se" înfundă " şi la capăt este prevăzută o zonă de întoarcere pentru vehicule de intervenţie, pompieri,salvări, colectare deşeuri.

Parcaje, garaje:

Se vor asigura locurile de parcare-garare în interiorul parcelelor.

Materiale folosite:

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

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori
- 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
- învelitoare acoperişurilor va fi din ţigle tradiţionale, țiglă metalică, materiale izolatoare pentru acoperișuri tip terasă-necirculabile și circulabile
- circulaţiile carosabile şi pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate

Echipare edilitară

Noii consumatori se vor racorda la reţelele existente sau independent prin soluții alternative(pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene , bazine vidanjabile, alte surse în curs de posibilă apariție, etc.).

Se vor respecta normele de protecţia mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din procesele tehnologice specifice

Delimitări incinte:

Delimitarea spaţiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejmuiri de max. 2,20 m de la cota trotuarului.

Materialele flosite pentru împrejmuiri spre stradă vor fi:soclu opac max. 0,80 m înălţime, închidere transparentă, care permite vizibilitatea în ambele direcţii.

Se permite dublarea împrejmuirilor cu gard viu – plantaţii verzi având acelaşi dimensiuni de mai sus, cu condiţia să nu perturbeze circulaţia pe trotuare.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor .

Plantaţii, zone verzi:

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii . Pe ansamblul unei parcele , spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală .

Plantaţiile de tip arbori şi arbuşti vor fi numai de genul acelora care nu crează umbriri defavorabile către vecini.

Aprobare Regulament Local de Urbanism

În cazul oricărori erori sau omisiuni de transcriere ale prevederilor prezentei documentații în cadrul altor documente de aprobare a acesteia au precedență prevederile și/sau formulările prevăzute în prezenta documentație, R.L.U și planșe însoțitoare, vizate și aprobate de către autoritățile competente.

Restricţii:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea şi avizarea proiectelor de specialitate
- construcţii sau amenajări străine programului general zonei
- depozitarea rezidurilor şi deşeurilor gospodăreşti , decât în containere închise

Toate construcţiile şi amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit şi cel natural.

Şef proiect
Arh. Viorel-Mihail Neamţu

Întocmit ,
arh. Ana Văcar-Neamţu