

PUZ ILSA II

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU
EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent parcelelor inscrise in

C.F. nr. 432250, 432251, 432252, 432253, 432327 si 432328,

cu nr. cad. 432250, 432251, 432252, 432253, 432327 si 432328

Cap. I: DISPOZITII GENERALE

01. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul RLU este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Modificarea RLU aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ-ului și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de apcalitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

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

02. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ au stat in principal, urmatoarele:

- 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.

03. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism afferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

Cap. II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planselor de reglementari edilitare (parte desenata din PUZ).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU, doar in cazul existentei pasibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 - RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, locuire, stabilita prin documentatia de urbanism.

Condițiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament.

art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea constructiilor, se face cu respectarea coeficientilor stabiliti prin prezentul regulament:

- POT max = 35%

- CUT max = 0,9

06. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 - RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, durata minima de insorire a incaperilor va fi de 1 ora si jumătate.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 - RGU și cap. II. 06 al RLU. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei de implantare delimitata conform planselor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

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, cu o retragere de min. 8,50 m fata de aliniament.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 - RGU și cap. II. 06 al RLU. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice, cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16 si a Codului Civil.

Cladirile pot fi amplasate, respectand plansa 04.U - Plan Reglementari urbanistice ce stabileste urmatoarele retrageri minime:

- fata de aliniamentul stradal (Splaiul P.M. Draghici):

- intre 8,50 m si 10,00 m (pe linia frontului strada);

- fata de limita laterala, est:

- nu mai putin de 9,0 m fata de parcela cu locuinte colective de pe Splaiul P.M. Draghici;
- nu mai putin de 5,0 m fata de parcela RATT.

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din RGU și Cap. II. 07 din RLU.

Accesul pe amplasament este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu ce are un prospect stradal de 38m, cu circulatie auto pe ambele sensuri si de pe Splaiul P.M. Draghici, ce are un prospect stradal de 15m, cu circulatie auto pe un singur sens.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Troleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take Ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale.

Organizarea circulatiei interioare pe parcela studiata, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- RGU și Cap. II. 07 din RLU.

Accesul pietonal este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu, de pe Splaiul P.M. Draghici sau prin parcul ce urmeaza sa fie amenajat in cadrul ansamblului ISHO.

08. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.20 Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existenta

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

art.21 Extinderea de rețele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate rețelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din RGU.

09. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Pentru zona studiata se stabileste:

- Regim maxim de inaltime: 2S+P+16E+Etaj tehnic cu un accent 2S+P+29E+Etaj tehnic;
- Inaltime maxima la cornisa - 105,00m;
- Inaltime maxima a cladirilor (spatii tehnice, utilaje) - 115,00m.

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperișurile vor fi tip terasă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, inchise, pe unele elemente constructive.

art. 25 Indici de construibilitate

Pentru zona studiata se stabilesc urmatoorii indici de constuibilitate:

- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 50%
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 3,2.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din RGU. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din RGU.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 20% zona de utilitate publica, amenajate in spatiul liber din interiorul parcelei ca spatii vezi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, piateta etc.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 - RGU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrerii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Cap. III: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

art.29 La nivelul terenului studiat s-a delimitat urmatoarea zona functionala: Zona mixta cu functiune de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje

Cap. IV: PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

art.30 Generalitati

Funciunea dominanta a zonei functionale va fi cea rezidentiala, locuire colectiva.

art.31 Utilizari permise

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Utilizari admise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:
 - sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);
 - accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusă/ secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul;

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

art.32 Interdicții definitive de construire, utilizari interzise:

- 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, depozite de deseuri;
- Stații de întreținere auto;
- Abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

Întocmit:
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:
Arh. Petrisor AGEU

Șef proiect:
Arh. Adina SZITAR