

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
„CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX P + 1E”
municipiul Alexandria, str. Negru Vodă, nr. 195

VOLUMUL 2.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta opera de baza in aplicarea PUZ , intarind si detaliind reglementarile acestuia.

Reglementarile din interiorul R.L.U. sunt sub forma: prescriptiilor , (permisiuni si restrictii) ce vor fi obligatorii respectate in cadrul zonei studiate (obiect P.U.Z.).

Baza elaborarii R.L.U. (regulamentul local de urbanism) o constituie urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR Nr. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ord. MLPAT Nr.21/10.04.2000.

Alte norme si normative din domeniul urbanistic cu modificarile ulterioare.

Dupa aprobarea si avizarea celor doua volume : PUZ si RLU aferent PUZ vor deveni acte de autoritate publica pentru administratia locala.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) are urmatoarea componenta:

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U. – este de a intari si detalia reglementarile din P.U.Z.
2. Baza legala a elaborarii:
 - Solicitare prin Certificatul de Urbanism (C.U.);
 - Regulamentul General de Urbanism(RLU) aprobat prin HHR Nr.525/96 + modificarile ulterioare;
 - Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ord.MLPAT Nr.21/R/10.04.2000.
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G.in valabilitate, precum si prevederile din cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG , in valabilitate.

3. Domeniu de aplicare.

Pentru zona luata in studiu ce face parte din zonificarea functionala la nivelul suprafetei intravilanului existent (cf. PUG in valabilitate) si se incadreaza in suprafetele de teren din cadrul municipiului Alexandria, jud. Teleorman.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. -Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

-Din zona studiata nu sunt constructii cu valoare de patrimoniu.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public .

-Constructiile proiectate (LOCUINTA DUPLEX P+1E), va respecta prevederile normelor si normativelor in vigoare (Normativ P100/92 si P118/99) + modificarile ulterioare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

- In zona drumului public se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

● Corpul cel mai avansat se va construi la distanta de 6,00 m fata de limita proprietatii la str. principala este la distanta 7,59 m fata de ax str. secundara si str. Fabricii – 2,00 ml.

● Distanta fata de celelalte laturi din incinta:

- lateral stanga 0,60 ml; 3,00 ml.

-lateral dreapta: spre str. Fabricii – 2,0 ml .

● Alte distante solicitate prin certificatul de urbanism (CU) cu trimitere la distantele numele din Codul civil in vigoare.

- In conformitate cu planul de situatie anexat la Certificatul de Urbanism (C.U.

– obiectivul amplasat in incinta respectiva se prezinta astfel:

- amplasamentul propus in partea centrala a incintei.

● Distantele rezultate (in metri) pentru fiecare latura componenta a incintei studiate si total = 101,49 ml.

$$19,74 + 2,29 + 8,05 + 20,47 + 8,00 + 19,10 + 23,84 = 101,49$$

Total incinta = 101,49 ml.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

● Accesul principal catre locuinta este direct din strada existenta Negru Voda, prin aleea carosabila pe o lungime de 6,00.

● Pietonul va utiliza acelasi acces carosabil, precum si accesul auto PSI va fi utilizat prin cele 2 cai de acces carosabil.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara..

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare precum si pentru energie electrica (valabil si pentru extinderi de capacitati).

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor privat si anume de d-nul COMAN ALEXANDRU si d-na COMAN GAROAFĂ .

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica mun. Alexandria.

- Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

- Obiectivul este amplasat la cca 6,00 m fata de trotuarul principal al strazii existente Negru Voda.

- Terenul pentru obiectivul de fata nu are dimensiuni impuse; in forma dreptunghiulara existenta din suprafata intravilanului existent al municipiului Alexandria.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejmuire.

- Autoritatea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Se va realiza o platforma betonata pentru auto ce vor accede la obiectiv si din cele doua strazi existente.

- Suprafata necesara pentru realizarea platformei in incinta respectiva – 100,00 mp.

- Spatii verzi si plantate – 180,70 mp

- Spatiile verzi pentru obiectiv va fi prevazuta cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea obiectivului si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Imprejmuirea catre strada existenta principala si va fi alcatuita din stalpi de b.a.+ h = 2,0 inaltime + panouri din fier forjat dintre acestia.

Imprejmuirea din interior va fi din stalpi metalici (b.a) cu panouri din plasa de sarma din 2 in 2 m.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

Zona luata in studiu cuprinde zona functionala predominanta – constructii pentru locuire si completand unitate teritoriala de referinta existenta din RLU- conf. P.U.G.- U.T.R. nr. 2

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

- L -locuinte
- C -Cai de comunicatie drumuri existente – principale
- secundare
- S.P.- Spatii plantate; (gazon, spatii plantate)
- T.E. – Echipare edilitara.

Zona ocupata de constructie alcatuita din :locuinta propriu-zisa cu regim de inaltime P+1E si anexa cu regim de inaltime P .

A.Prevederi P.U.G. – R.L.U.- in valabilitate:

- UTR NR.2
- regim de construire: P,P+1,P+2
- functiuni predominante: - zona de locuinte
- subzona reziduala
- POT MAX = 35%
- CUT MAX =1,05
- retragerea minima fata de aliniament – conf. Codului Civil
- retragerea minima fata de limitele laterale si posterioare – conf. Codului Civil in valabilitate.

B.Prevederi P.U.G. – R.L.U. – conf. P.U.Z. propuse:

- UTR. NR.2 existent
- regimul de inaltime:P+1E
- functiune dominanta :LOCUIRE
- H max = 7,0 m (cornisa)
- POT MAX = 63 % (conf. aviz oportunitate)
- CUT MAX =1,26 (conf aviz oportunitate)

- retragere minima fata de aliniament :6,0 ml
- retragere minima fata de limita posterioara : 3,0 ml
- retragere minima laterale : 0,60 ml fata de vecinatatea din partea de vest si 2,0 ml fata de vecinatatea estica.
- acces carosabil direct din strada principala str. N. VODA precum si acces secundar din str.Fabricii– drept de servitute.
- parcare in incinta respectiva = 36,00 mp
- echipare tehnico - edilitara – bransamente existente, apa, canalizare din retea stradala (N. VODA);bransament ,energie electrica – conf. aviz CEZ.

- Cai de comunicatie cuprinde :

- doua strazi existente / categoria a-IV- a
 - parcare auto situata in incinta respectiva (36,00 mp)+alee carosabila
- Obiectivul respectiv va fi rezolvat la nivelul planului urbanistic zonal,premergator

documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. (va fi in faza de proiectare).

S.P. – zona spatii plantate

- In incinta zonei studiate, zona verde este alcatuita din spatii verzi decorative – ocupa o suprafata de 180,7 ml.

T.E. – Echiparea edilitara

Obiectivul va fi racordat la retele existente din zona (electrice,apa,(existente)canalizare).

Obiectivul va folosi utilitatile existente in incinta (apa si canalizare).

Accesul carosabil din str. N. Voda si str. Fabricii.

VI. UNITATI DE REFERINTA

- Delimitare – suprafata de teren este delimitata de:
 - La Nord – Vest –str. Negru –Voda
 - La Sud – Est – Str. Fabricii
 - La Nord – MICU AUREL si Nr. cod 24407, la Nord-est
 - La Vest – nr. cod 22966
 - Functiune dominanta:

Constructii pentru locuire si anexa gospodareasca, precum si amenajare exterioara (gard).

Componenta spatiilor construite este urmatoarea:

1. Locuinta P+1E = 321,30 mp si anexa 18,00 mp
- Suprafata construita = 321,30 mp + 18,00 mp
 - Suprafata construita desfasurata 642,60 mp + 18,00 mp
 - Imprejmuire 2,00 m inaltime, stalpi b.a + panouri din fier forjat
- Imprejmuire totala = 101,48 ml
- Reglementari prescriptii.
- Permisuni :
- Se pot autoriza constructii cu aceeasi functiune dominanta;
 - Se pot autoriza si alte constructii cu alte functiuni in afara locuintelor si anume constructii pentru servicii (conf. R.L.U.- existent).
 - Se vor respecta prevederile codului civil in valabilitate.
 - Se vor respecta distantele privind normele si normativele in vigoare;
 - Se vor planta spatiile libere, spatii verzi si joase decorative.
- Restrictii
- Este interzis a se schimba functiunea dominanta cf. PUZ;
- indici urbanistici – POT /Max; CUT Max
POT = 54,73 %, POT MAX= 63,00%
CUT = 1,07 , CUT MAX = 1,26

Suprafata ocupata de respectivul obiectiv face parte din intravilanul min.Alexandria, in cadrul unei unitati teritoriale de referinta existente (UTR nr. 2).



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
MARIAN DRAGOȘ PETCU

Anexa nr. 3 la **H.C.L.**

Nr. _____ din 28 septembrie 2018