

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE SI ECHIPARE CENTRU MULTIFUNCTIONAL PENTRU
SERVICII SOCIALE, EDUCATIONALE, CULTURALE SI RECREATIVE
Oras ISACCEA, strada CUZA VODA, nr. 1C, T54, Cc 1955, NC 32749; CF32749**

U.T.R. nr. 1-CENTRU

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR nr.1-CENTRU.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul care se studiază.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

● **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal,**

indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație :

- PUG și RLU ale orasului Isaccea
- Documentația topografică
- Avize și acorduri de la deținătorii de utilități din zonă
- Tema de proiectare cuprinzând funcțiunile dorite de proprietarul terenului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **3535,0 mp** studiată unitar și este situată în UTR nr. 1-CENTRU .

● UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă și / sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate).

● Zona funcțională este acea zonă având limitele determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG și RLU existente a comunei.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Vecinii terenului sunt :

- la N : proprietate publica a orasului-strada Cuza Voda;
- la E : proprietate privata a orasului-parcul TEI;
- la S : proprietate publica –canal colector
- la V : proprietate privata UAT Isaccea;

Terenul in suprafata de 3535,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea,NC 32749 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.58/2009.

Suprafata de teren aflata in studiu este situata in partea centrala a intravilanului orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat. si aprobat prin HCL 50/2002.

Reglementările urbanistice stabilite la nivelul general al localității sunt aplicabile și pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

4.2. Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.

4.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

4.4. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat în PUZ are următoarele zone și subzone funcționale, care au primit simbolurile menționate în RLU aferent PUG aprobat al comunei, respectiv :

- **Is** : zona institutii publice si servicii

Subzone:-subzona constructii-centru multifunctional si gradene
-subzona terenuri de sport
-subzona parcaje
-subzona pietonal
-subzona spatii verzi

PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în 3 capitole :

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Art. 17. Accese pietonale

Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 20. Parcelarea

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejmui

Is– ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- subzona constructii-centru multifunctional si gradene
- subzona terenuri de sport
- subzona parcaje
- subzona pietonal
- subzona spatii verzi

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru centru multifunctional si sport;

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- se permite functiunea de sport;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- centru multifunctional;
- terenuri de sport
- spatii verzi

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- nu sunt

Art. 7. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

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

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

Nu s-au identificat- prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

- in anexa nr. 3 din RGU-nu sunt reglementari cu privire la aceasta functiune
- ferestrele se vor orienta astfel incat sa fie permisa lumina naturala in toate spatiile;

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona destinată dotării și terenurilor de sport să aibă acces la drumul public ;

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0m; amenajările exterioare se pot amplasa pe aliniament;

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei privind vederea și scurgerea apelor meteorice prevăzute în Codul Civil (Secțiunea III și IV)

- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, respectiv minimum 3 m pe una din laturile clădirilor;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

-accesul carosabil din drumul existent;

Art. 18. Accese pietonale

- - cu respectarea art. 26 din RGU

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Art. 19. Parcaje, garaje

-se vor prevedea parcaje în interiorul parcelei;

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 20. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa în incinta

-se vor executa racordurile din rețelele existente în imediata apropiere;

-se va devia conducta de apă existentă în partea de nord a terenului;

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

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

- parcelele destinate acestor tipuri de activitate îndeplinesc condițiile de construibilitate (suprafață, front la stradă, adâncime)

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P+1 ;

Orice modificări aduse reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor soluționa în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

-

- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG și RLU aprobat, referitor la utilizarea materialelor de construcții și a finisajelor admise privind : tencuieli, culoarea tâmplăriei exterioare;

Planimetrie, volumetrie :

- Disponerea volumelor construite va fi simplă

Raportul plin - gol trebuie sa fie net în favoarea plinului;

- Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența

- La stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) - privat

Materiale de construcție și finisaje

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

Acoperișurile :

- Se vor executa cu minimum 2 ape sau cu terasa;

Învelitori permise : panouri tip sandwich,tabla;

Tâmplăria specifica functiunii,este permis pvc,lemn;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

POT maxim : 22,80 %

CUT maxim : 0,40

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Art. 25. Spații verzi

- Pentru construcțiile destinate funcțiunii vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, nu mai puțin de 14% din suprafața totală a terenului.

Art. 26. Împrejurimi

- cu respectarea art. 35 din RGU

- Împrejuririle vor fi transparente spre aliniament și – cu înălțime de maximum 1,80 m

- Materiale permise-lemn metal(interzis inoxul)

- împrejuririle spre aliniament vor fi decorative, eventual dublate de gard viu, și cu înălțimea maximă de 1,80 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 1-CENTRU

Întocmit,

arh.urb. Mirela Dida