REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de bază ce întăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. **Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

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

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile, precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi şi acte normative privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor.
- norme şi standarde tehnice care fundamentează amplasarea şi conformarea construcţiilor în acord cu exigenţele de realizare a stabilităţii, securităţii şi siguranţei în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului şi a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcţii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor .

2. Bază legală a elaborării

R L U aferent PUZ a fost elaborat avand ca bază:

- 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.
- Reglementarile cuprinse în documentația de urbanism nr. 1/2013 (revizuire proiect nr. 37/2006) faza Planul Urbanistic General aprobat cu HCL Zetea nr. 82/2016, si al avizului arhitectului sef al Consiliului judetean Harghita nr. 32418 din 2021pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Avizul prealabil de oprtunitate în vederea elaborării PUZ nr. 18/2020

3. Domeniul de aplicare:

- regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe categorie de terenuri, atât în intravilan , cât şi în extravilan.
- se exceptează construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special , care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

II. PRESCIPŢII ŞI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Având în vedere suprafaţa studiată 7.245mp in extravilan, propus pentru introducere în intravilan, precum şi pentru a identifica cu uşurinta prescripţiile si recomandarile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat într-o singura unitate teritoriala de urbanizare pentru institutii si servicii turistice: ***Ulst.***

Funcţiunea principală a zonei studiate va fi construcţii pentru turism-cazare-alimentaţie publică, sporturi, agrement, întreţinere şi recuperare, divertisment;

Realizarea construcţiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, după eliberarea autorizaţiilor de construire.

III. PRESCIPŢII ŞI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1. Caracterul zonei – date de recunoaştere

Teritoriul care urmează să fie reglementa prin PUZ şi RLU aferent – Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Zetea sat Sub Cetate, cuprins in C.F. 54077 si 54078 Zetea. Accesul se asigura prin drum pietruit din drum public asfaltat existent respectiv din DJ 138.

Suprafaţa terenului studiat – 7.245mp in extravilan din care 7.245mp propuș pentru introducere în intravilan.
Reglementări existente – teren extravilan – arabil

2. Utilizare funcţională propusă

Utilizări functionale admise pentru Ulst
Funcţiunea dominantă: construcţii pentru turism-cazare-alimentaţie publică, sporturi, agrement, întreţinere şi recuperare, divertisment;
Funcţiuni complementare şi compatibile admise: comerţ şi servicii nepoluante;
Activităţi preponderente: turism-cazare-alimentaţie publică, sport, agrement-divertisment, recreere;
Funcţiuni complementare:
- sporturi de vară şi de iarnă în aer liber, odihnă, agrement, divertisment;
- protecţie ecologică, agrement – spaţii verzi de protecţie şi ambientale -;
- circulaţie carosabilă şi pietonală: alei carosabile, alei pietonale, piste pentru ciclişti, parcaje;
- alimentare cu apă, cu energie electrică, telecomunicaţii, evacuarea apelor uzate, alimentare cu gaz;
- administraţie, igienă, salubritate (platformă precolectare deşeuri menajere), întreţinere;

Funcţiuni compatibile:
- servicii comerciale, de alimentaţie publică, alte tipuri de servicii pentru turism şi sporturi montane;

Utilizări functionale admise cu conditionari:
Sunt admise locuinţe de serviciu pentru personalul angajat în structurile de cazare, alimentaţie publică şi activităţi sportive.

Utilizări functionale interzise:
- prestări de servicii cu caracter poluant şi cu volum mare de transporturi,
- lucrări de terasamente de natură să afecteze parcelele adiacente sau spaţiile publice;

3. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a construcţiilor:

3.1 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea faţă de aliniament

- Faţă de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie între terenurile aparţinind domeniului privat în folosinţă comună sau domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat exclusiv), construcţiile vor fi amplasate, sau **aliniate** (alinierea constructiilor fiind definită ca linia convenţională care urmareşte fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi obligatoriu de min 5m masurat de la drumul de acces de pe latura Estica, conform planşei U03, reglementări urbanistice. Zona liberă rezultata fiind destinata exclusiv parcărilor şi zonelor verzi care se vor amenaja corespunzător.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului civil şi normelor de protecţie contra incendiilor, a normelor de însorire şi iluminat natural.

Distanţa minimă admisă de Codul civil între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

Între faţadele cu ferestre ale construcţiilor situate pe aceeaşi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire şi de prevenire a incendiilor.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile şi pietonale

Accesul pe amplasament se va realiza prin prelungirea si modernizarea drumului de camp pietruit existent cu acces pe drumul asfaltat Sub Cetate – Desag. Drumul propus va avea un profil de 8,00m cu doua benzi de circulatie. Asigurarea accesului carosabil pe amplasament se va realiza in coltul de pe partea N-E a terenului. In interiorul parcelei se vor amenaja accese carosabile cu latimi de 4,50m si 5,50m. Se va asigura un drum de acces cu o latime de 5,50m catre parcela situata la limita Sudica,

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.3.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente. Realizarea de reţele edilitare

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

- realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalităţii în extinderea reţelelor edilitare se face etapizat în funcţie de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

Alimentare cu apa: Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va realiza prin extinderea rețelei de apă stradală, conform aviz HARVIZ S.A. La limita de proprietate se va prevede cămin contor apă, echipată cu armături și apometru conform prevederilor normativelor NP133-2013 și I9-2015.

Canalizare menajera: Apele uzate fecaloid-menajere rezultate din cadrul celor doua obiective se va evacua intr-un bazin vidanjabil etans cu volumul de 60mc (sau 2 bazine vidanjabile de 30mc fiecare), de unde se va evacua periodic cu vidanjorul de catre o firma specializata. Pentru apele uzate rezultate de la bucătărie s-a prevăzut separator de grasimi, cu debitul de 3 l/s, montaj îngropat.

Canalizare pluviala: Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişul clădirilor vor fi colectate prin intermediul burlanelor şi deversate pe spaţiile verzi din incintă, restul apelor se vor scurge liber spre emisarii din zona raul Tarnava Mare. Conductele de canalizări menajere se va executa din ţeavă PVC-M, SN8 agrementat pentru montaj în pământ până la adâncimea de 4 m. Conductele vor fi de tipul cu mufe şi garnituri de cauciuc, etanşe la extra - infiltraţii de apă. Căminele vor fi cămine de beton prefabricate din PVC și beton, etanşe la extra

şi infiltraţii de apă. Fiecare cămin va fi prevăzut cu capac cămin. S-a prevăzut separator de nămol și hidrocarburi cu by-pass cu capacitatea de 10/100 l/s.

Alimentare cu energie electrica: Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea reţelei existente în zonă.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

3.4.1 Parcelarea

La construirea clădirilor noi parcela minimă va fi de:

- suprafaţa minimă a parcelei:
  a. pensiune, motel: 4000 mp,
  b. hotel: 5.000 mp,
  c. casă de vacanţă/casă de oaspeţi: 2.500 mp / 3000 mp.
  d. locuinţe de serviciu: 1.000 mp, ce se adaugă la poziţiile a şi b. Prin prezentul PUZ nu se propune parcelarea terenului.

Parcelele cu suprafeţe mai mici, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Parcelele vor avea acces la drum public sau privat.

3.4.2 Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime max. propus P+1E cu inaltimea maxima admisa de Hmax=12,00m

In orice situaţie, noile construcţii propuse sau amenajări vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetică compoziţională prin proiecte de specialitate, intocmite de profesionişti cu studii corespunzatoare şi aprobate de factorii de decizie.

3.4.3.Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Faţadele :

- Toate construcţiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcţiunii reprezentate, se va ţine seama în mod deosebit de latură estetică a acestora
- Se vor folosi materiale şi sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principală
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferinta culori pastel.

Acoperisurile

- Pentru acoperişuri se vor realiza şarpante de lemn, cu invelitori din ţiglă sau alte materiale. Se admite folosirea invelitorilor din lemn doar la construcţiile anexe de tip amenajari grădina.
- Se admit acoperişurile tip terasă

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

3.4.1. Parcaje

Zona Cort pentru evenimente :

Conf. HG nr. 525 din 06/27/1996 Regulamentului general de urbanism 5.9. - Constructii si amenajari de agrement 1 parcare ptr. 10-30 persoane

400 persoane :10=40parcari sunt asigurate 44 parcari

Zona Corturi si Rulote :

Conf. HG nr. 525 din 06/27/1996 Regulamentului general de urbanism 5.9. - Constructii de turism 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

12 parcele cu Smin 80mp. Exista posibilitate sa parcheze mijloacele de transport pe fiecare parcela.
12 parcele x 4 persoane = 48 persoane : 10 = 5 parcari, 6 propusi.

3.4.2. Spaţii verzi şi plante

Spațiile verzi vor cuprinde plantații joase, medii și înalte, alcătuite predominant din specii de plante indigene. Nu se recomandă folosirea excesivă a speciilor rășinoase. Plantarea speciilor invazive este interzisă.

Se recomandă folosirea perdelei de protecție vegetală verde în zona cortului.

Zonele verzi vor reprezenta cca 45% din suprafata totala a terenului din intravilan.

3.4.3. Imprejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietăţii private în folosinţă exclusivă.

Ca metariale se vor folosi elemente din lemn, transparente cu condiţia ca nici un element al împrejmuirii să nu depaşească 1,80 m.

În cazul parcelelor de colţ , înalţimea si aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele două laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici
POT max. 20%
CUT max. 0,6

IV INTERDICŢII

Nu sunt

V DISPOZIŢII FINALE

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

Emiterea autorizaţiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Întocmit
Arh. Matyus Eniko
IAN 2022

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6870
Enikő-Andrea MATYUS
Arhitect
cu drept de semnătură