

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBIL CU SPAȚII PENTRU CAZARE ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE
VERTICALĂ TEREN, ÎMPREJMUIRE TEREN, CREARE ACCES
AUTO ȘI PIETONAL DIN DJ106B**

- Jud. Sibiu, oraș Ocna Sibiului, str. Salinelor, f.nr. -

I. Dispoziții generale:

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

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Ocna Sibiului, pentru zona ce face obiectul PUZ, aprobat cu H.C.L. nr. 50/ 1999, cu valabilitate prelungită cu H.C.L. nr. 97/2015.

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

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

- construirea unor imobile cu destinația: spații pentru cazare și alimentație publică, cu regimul maxim de înălțime S+P+1E+M
- Realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ.
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.

Astfel, în cadrul prezentului PUZ se delimitează o **zonă cu spații de cazare și alimentație publică de maxim S+P+1E+M.**

- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă).
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții.

3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile P.U.G. și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- accesul la amplasament în condițiile proiectate se va face din drumul județean DJ 106B și asigură legătura cu rețeaua de drumuri existentă;
- parcarile asigură serviciul pentru funcțiunea propusă

Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la rigole de suprafață.

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale și anume: ZONĂ IMOBILE CU SPAȚII DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ S+P+1E+M, în suprafață totală S=4268 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturată, ce face parte integrantă din prezentul regulament.

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de: **ZONĂ DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ S+P+1E+M**

2. Date de recunoaștere

- ☐ Zona de studiu este situată în partea de sud-vest a localității Ocna Sibiului; se învecinează cu terenuri proprietate privată și căi de acces la sud(DJ106D)
- ☐ Suprafața zonei studiate este de 4268 m² aflat în proprietatea persoanelor private.
- ☐ Tipul de proprietate :

Nr. Crt.	Nume Investitor	Tipul de proprietate	Date de identificare teren	Suprafata terenului
1.	Sima Alexandru-Răzvan	Teren privat	CF nr. 102956	S teren = 4268 m ²
2.				
3.				
				S teren reglementat = 4268 m²

3. Construcții existente

Pe teren nu există construcții.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul **zonă de cazare și alimentație publică de maxim S+P+1E+M**.
- se definește suprafața construibilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

4.2. Regimul de înălțime a construcțiilor max. **3** nivele deasupra solului (P+M, P+2E).

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi max. **12,00 m** față de cota terenului amenajat.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Aliniamentul este stabilit la 20.00 m față de axul drumului județean DJ 106D și retras cu minim 10,64m față de calea ferată existentă. Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți vor fi: 20,00m față de axul drumului de acces, la minim jumătate din înălțimea la streșină a clădirilor, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelelor și la 5,00 m față de limita din spate.

Orice construcție va respecta **aliniamentul** și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

4.4. Indici de utilizare a terenului:

Bilanț teritorial în limita zonei P.U.Z.

DENUMIRE	Steren mp	POT %	CUT	S maxima construibilă	S maxima desfășurată
UTR Zonă pentru construcții turistice, alimentare publica, dotari de turism și agrement	4268 mp	40 %	1,0	1707,2 mp	4268 mp

Bilanț zonificare funcțională propusă

DENUMIRE	existent		propus	
	mp	%	mp	%
zonă agricolă	4268 mp	100%	0 mp	0%
zonă pentru construcții turistice, alimentare publica, dotari de turism și agrement	0 mp	0%	4268 mp	100%

$$\begin{aligned}
 S_{\text{steren}} &= 4268 \text{ m}^2 \\
 S_{\text{c_existent}} &= 0,00 \text{ mp} \\
 S_{\text{c_propus}} &= 1707,2 \text{ m}^2 \\
 S_{\text{d_propus}} &= 4268 \text{ m}^2 \\
 P.O.T.\text{existent} &= 0,00 \% \\
 P.O.T.\text{maxim propus} &= 40,00 \% \\
 CUT_{\text{max}} (\text{imobil } S+P+1E+M) &= 1,00
 \end{aligned}$$

4.5. Materiale folosite:

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

Finisajele permise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
- 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;
- învelitoarea acoperişurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate.

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (suprateran).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu crează umbriri defavorabile către vecini.

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general zonei.

Intocmit,
Arh. Viorel Mihail NEAMTU

