

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, CORP CASĂ SOCIALĂ
D+P+1E (CLOPOTNIȚĂ, COLPORTAJ, LUMANĂRAR)
loc. 23 AUGUST, str. Duiliu Zamfirescu, nr 28A
Jud. CONSTANTA

Introducere

Regulamentul local de urbanism detaliază și localizează prevederi ale proiectului la faza - P.U.Z. elaborat pentru teritoriul de 1000 mp situat în localitatea 23 August din cadrul intravilanului localității.

P.U.Z vizează în structura spațiului studiat ca unitate urbanistica funcțiunea dominantă de clădiri pentru un așezământ de culte.

ART.1- ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament local de urbanism va servi autorităților locale și județene la eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, fiind util și proiectanților și investitorilor.

Prin regulament se aduc precizări pentru modul de amplasare a construcțiilor, principii de ordonare a incintei, aplicarea legislației aferente domeniului construcțiilor pentru ca ansamblul să ofere aspect plăcut, funcționalitate, condiții bune de utilizare

Rolul regulilor incluse ajută la respectarea legislației și evitarea disfuncțiilor.

ART.2- DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica la proiectarea și executarea construcțiilor pe limitele terenului care face obiectul :

P.U.Z. CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ ȘI CORP CASĂ SOCIALĂ D+P+1E (CLOPOTNIȚĂ, COLPORTAJ, LUMANĂRAR)

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.3 TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN

Ocuparea suprafețelor din intravilan se va face în baza planului de situație scară 1:500 la solicitarea certificatului de urbanism.

Terenul studiat 1000mp este în intravilan și nu sunt necesare întocmirea documentelor legale privind introducerea în intravilan.

ART.4 PROTECTIA PREVENTIVA A VALORILOR PATRIMONULUI CULTURAL

În zona studiată nu sunt obiective cu valoare de patrimoniu. Dacă pe parcursul săpăturilor se întâlnesc obiecte vechi: resturi ceramice, pietre, sticla, metal, oseminte, se întrerup lucrările și se anunță Primăria și Muzeul de Istoria Națională și Arheologie.

Această obligație se va specifica în certificatul de urbanism emis de Primărie.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART.6 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Zona văii dealungul strazii Duiliu Zamfirescu este teren cu risc de inundare la ploi torențiale. În acest sens pe strada este pozat un canal deschis menit să preia aceste ape torențiale în exces.

Se recomanda pentru cota ± 0.00 a cladirilor propuse sa se tina seama de aceasta posibilitate sa fie cu minim 50cm peste cota terenului amenajat si amplasarea lor catre cota inalta a terenului .

ART.7 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

In cuprinsul zonei este interzisa amplasarea de obiective care pot produce INCENDII, EXPLOZII RADIATII sau POLUAREA AERULUI, APEI, SOLULUI.

ART.8 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Nu poate fi autorizata executarea constructiilor fara asigurarea echiparii tehnico-edilitara. a obiectivului

ART.9 COMPATIBILITATEA FUNCTIUNILOR

Funciunea zone ieste :
Asezamant pentru CULTE .
In cuprinsul zonei nu se admit activitati de comert, alimentatie publica,

ART.10 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%.
Coeficientul de utilizare 0,60.

ART.11 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

In incinta nu vor fi lucrari de interes public.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

1REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

ART. 12 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Biserica va avea in mod obligatoriu orientarea Altarului la Est. Pentru toate celelalte cladiri se va evita intrari pe directia vantului dominant (Nord- Est) iar camerele de locuit vor fi insorite minim 2 ore / zi la solstitiu de iarna. Corpul CASA SOCIALA va avea orientarea dominanta SUD
Se va asigura deasemeni iluminatul natural, ventilare.naturala umiditatea spatiilor

ART.13 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Fata de strada DUILIU ZAMFIRESCU cel mai apropiat front CLOPOTNITA LUMANARAR COLPORTAJ va avea o retragere minuma de 4.8m Aliniamentul strazii nefiind paralel cu fatada CORPULUI acesta cota se va poza pe limita terenului la nord

ART. 14 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cele doua cladiri se amplaseaza paralel cu latura de NORD a terenului pentru a beneficia de orientari cardinale bune BISERICA se va amplasa catre extremitatea de vest a lotului cu retragere de 5m fata de limita terenului la vest cu retragere de 4m fata de limita terenului la NORD si va avea o distanta de cca 7 m fata de corpul Casa Sociala Corpul CASA SOCIALA se va ampara cu retragere de 4.8m fata de limita terenului la est (str. Duiliu Zamfirescu) si 1.4m retragere (colportaj) fata de limita terenului la NORD Catre latura de nord distantele corpului CASA SOCIALA fata de limita terenului vor fi sub 200m (mai mici decat cele prevazute in ART 615 din codul civil) si vor avea ferestre de lumina si si ventilatie care OBLIGATORIU vor respecta

preferențele ART.616 din codul civil ART 16 cod civil : dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide fara limite de distanta ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul vecin.

Conformarea arhitecturala a ansamblului va imprima caracteristica fronturilor pe cele 4 laturi iar acesta se va decide de catre ARHITECTUL PROIECTULUI.

ART.15 ACCESE CAROSABILE

Accesele carosabile in incinta sunt doua :
Una pe sub clopotniță si a doua la extremitate de sud a lotului.
In incinta se va asigura o circulatie carosabila paralela cu latura de sud a terenului fiind obligatorie si pentru accesul masinii pompierilor, militari. Aleea va avea minim 4,00m.

ART.16 ACCESE PIETONALE

Acesele pietonale in incinta sunt doua. Una pe sub Clopotniță si a doua pe langa scara exterioara a Clopotniței .
Carosabilul din incinta va fi utilizat si pietonal.

ART.17 RACORDURI LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA

In zona pe str. Duiliu Zamfirescu exista retea publica de alimentare cu energie electrica iar obiectivul va fi racordat la aceasta retea. Alimentarea cu apa se va asigura cu racord la rețeaua stradala existenta
Canalizarea apelor menajere se va rezolva cu o fosa septica ecologica in prima etapa si racord la rețeaua ezistenta pe strada Duiliu Zamfirescu in etapa a doua.

ART.18 PARCELAREA

Nu este cazul.

ART.19 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Caracterul traditional al asezamintelor Bisericesci impune cladirilor regim de inaltime P inalt pentru BISERICA, iar CORP CASA SOCIALA va avea regim de inaltime D+P+1E.

ART.20 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conformarea spatiala si plastica a cladirilor va respecta traditia ORTODOXA de arhitectura romaneasca in „stil Brancovenesc.”

- invelitorile vor fi tabla otelita tigla, olane
- tencuieli obisnuite siliconice praf de marmura . ocnite cu mozaicuri ,si icoane piatra, tamplarie P.V.C.maro imitand lemnul, ancadramente, logii, balcoane.

Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi, împrejuriri

ART. 21 PARCAJE

In incinta se va asigura spatiu pentru cca. 2autoturisme.

ART.22 SPATII VERZI PLANTATE

Spatiile libere ramase cca 450mp se vor trata cu rondeluri de flori, pomi, spatii inierbate, garduri vii din Bucus, grupuri de tuia columnarus.

ART.23 IMPREJMUIRI

Incinta va fi imprejmuita unind spatiile dintre cladirile perimetral amplasate. Gardul pe latura de nord, pe latura de vest si pe latura de sud va fi traforat cu inaltimea de 2.20m si imbracat in plante agatatoare. Se admit si portiuni OPACE. La strada Duiliu Zamfirescu Clopotnita impreuna cu lumanararul si colportajul vor forma un front de 10.7 m iar restul de 7.44 m va fi poarta auto de intrare in incinta si poarta pietonala si 1.4m gard din zid.

Dispoziții finale

ART.24 DESTINATIILE TERENURILOR

Terenurile din incinta vor avea utilizarea funcțiilor din P.U.Z.
Curți construcții pentru culte.

ART.25 PROBLEME PRIVIND MATERIALIZAREA SOLUTIILOR P.U.Z.

Materializarea propunerilor implică susținerea financiara de către proprietar.
Desfășurarea activității de construire va fi coordonata de Primăria Comunei 23 August prin documentele de autorizare si dirigintele de șantier, împreună cu proiectanții de specialitate solicitați să urmărească execuția.

Intocmit
Arh. ION TEODOR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
MEDREGA M



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
SĂMNEZ VILDEA

