

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

Prescriptii si recomandari generale, in conformitate cu

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
- Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Recomandari privind organizarea circulatiei în zona
- La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea aliniamentelor propuse în P.U.Z.
- Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o zona functionala, pentru care s-a întocmit fisa de reglementari.

FISA DE REGLEMENTARI

Denumirea zonei:

zona rezidentiala

Functiuni propuse – locuinte cu caracter predominant rural

Functiuni complementare admise

institutii publice, servicii, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente acestora, spatii verzi.

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 35%;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 0.7

Constructii existente:

-pe lotul dinspre est: 1 casa P+1 in stare f. buna, se mentine, va fi legalizata

-pe lotul dinspre vest: 2 constructii parter, cea dinspre sud, amplasata pe traseul strazii va fi desfiintata, cea din interiorul parcelui va fi legalizata

Constructii noi (propane):

- case unifamiliale, anexe, imprejmui

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul se stabileste la

- 5.00 m de axul strazii propuse

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. (comare spre sud, est sau vest, bucatarii, anexe spre nord)

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase cu minimum 5m fata de aliniament.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Pentru realizarea de anexe gospodaresti se va solicita acceptul vecinilor ele vor fi amplasate la o distanta de min.3m fata de vecinatati

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesele carosabile se vor face de pe strazi in domeniul public, cf. Plasei de reglementari. Strazile vor avea carosabilul de 7m, rigole si trotuare pe ambe parti, distanta dintre aliniamente fiind stabilita la 10m.

Accese pietonale

Accesele pietonale sunt trotuarele de pe strada.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Pentru canalizare menajera se accepta realizarea de bazine vidanjabile, care vor fi amplasate la o distanta de min. 5m fata de casa.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P+1

Dimensiunea constructiilor

Amprenta la sol a locuintelor va avea o latime minima de 7m

Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea un caracter preponderent rural.

- Categoriile de materiale de constructii: zidarie din caramida sau bca, piatra si lemn, acoperis sarpanta, invelitoare din tigle, tamplarii din lemn sau pvc.

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- se vor asigura pe fiecare lot spatii de parcare pentru minimum doua autoturisme pentru a evita stationarea vizitatorilor pe domeniul public

Pentru functiunile complementare Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei,

Plantatii

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

Zonele plantate, reprezentate de plantatii decorative, gazon, gradini, etc. vor reprezenta min 30% din suprafata lotului.

Imprejuriri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale intre loturi. Inaltimea maxima 2m
- catre strada: imprejuriri transparente, decorative realizate din lemn sau metal sau gard viu, inaltimea max. 1.80m

Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

intocmit,
arh. Monica Serban