

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- reglementarea situației terenurilor existente conform H.G.834/91 respectiv H.G.170/95;
- mobilarea zonei studiate conform zonificării propuse, cu construcții specifice unei zone cu caracter rezidențial;
- amenajări de spații verzi, circulații auto și pietonale, cai de comunicații, echipare edilitară, etc.

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa, urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;
- pentru toate intervențiile din zona studiată, se va ține seama de păstrarea caracterului de așezare rezidențială, păstrarea, conservarea vegetației limitrofe existente precum și realizarea de plantări pe fiecare parcelă în parte;
- amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr.50/1991 cu completările ulterioare - republicate.

1.3. Recomandari privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația, vor respecta studiile de circulație a localității, atât ca alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de

artere si categoria tehnica a strazilor, conf.O.G.nr.43/1997 si Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor.

Se va tine seama de standardele pentru lucrari de strazi STAS nr.10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de artera de circulatie, trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterei propuse si regimul de aliniere propus.

Constructiile propuse a fi amplasate in lotizare, ar putea primi , pe langa functiunea de locuire si cea de comert sau prestari servicii , cu acordul notarial al vecinilor limitrofi constructiilor in cauza.

Lucrarile de strazi, se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

Pentru lucrarile de drumuri si in special pentru cele principale, se vor intocmi documentatii de specialitate, bazate pe legislatia in vigoare, in speta fiind vorba de racordul la D.J.112A a racordului pe doua benzi de acces si circulatie in incinta. Intersectia "A" cu benzi de preselectie, accelerare si decelerare trebuie sa asigure fluenta traficului pe D.J. 112A

1.4. Regimul de aliniere al constructiilor

Noile constructii se vor amplasa :

-Casele prevazute a se realiza pe loturile din aliniamentul D.J.112A vor avea un **aliniament la 20,00 ml din axul D.J.**

-pe toate laturile drumurilor de incinta, **la 10,00m fata de axul strazii;**
(aliniamentul caselor este prevazut la 5 m de imprejmuirea stradala, in asa fel incat sa permita parcare a inca unui autoturism, in incinta proprietatii).

1.5.Regimul de inaltime al constructiilor

-Regimul de inaltime al constructiilor va fi de **D+P+1+M** maxim; **D+P+2E+ M.**

1.6.Indici privind utilizarea terenului

La stabilirea indicilor de ocupare, respectiv utilizare a terenului, luand in considerare faptul ca suprafatele parcelelor au rezultat in urma trasarii obligate a de forma de patrulater neregulat-oarecare a terenului in studiu se vor lua in calcul categoriile de indici:

C.U.T.=0,75 (coeficient de utilizare a terenului)

P.O.T.= 45 % (procent de ocupare a terenului)

1.7.Categoriile de materiale de constructii

Pentru structura, se vor folosi materiale durabile (beton armat sau zidarie portanta din caramida, cu plansee din beton armat, structuri metalice cu inchideri din zidarie, eventual structuri din lemn la nivelurile de peste parter, etc.).

Sarpante din lemn cu invelitori din tigle ceramice sau tigle metalice, sindrile bituminoase, etc.

Materialul lemnos ce va fi pus in opera va fi tratat obligatoriu antifungic si ignifugat.

Finisajele raman la latitudinea proiectantului, dar se impune a fi de calitate.

Se interzic imprejmuirile din panouri din beton armat, table sau sarma ghimpata.

Imprejmuirile se vor executa din plantatii dese de arbusti sau din panouri din lemn sau metalice (realizate din profile metalice cu sectiune patrata).

In incinta parcelelor se pot face plantari de pomi, arbori si arbusti din speciile specifice vegetatiei de deal si pre-montane sau specii cu fructe comestibile.

Accesele auto in incinta parcelelor se vor executa cu rampe in bordurile trotuarelor.

Se recomanda ca trotuarele sa fie executate din dale de piatra.

In cazul in care apar modificari legate de schimbarea functiunii din cea de locuit in aceea de functiuni complementare celei de locuit (puncte comerciale, cabinet medicale, farmacii, dispensare, crese, gradinite, constructii de cult, etc), in cazul in care se vor realiza alte dezmembrari ale terenurilor, aceste modificari se vor realize prin planuri urbanistice de detaliu (PUD).

Prin Regulamentul prezentului PUZ se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinarii, spalatorii auto, ateliere de reparatii mecanice, constructii sau amenajari industriale, etc.

Pentru asigurarea pazei impotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzatoare a drumurilor este posibila circulatia si interventia masinilor de pompieri in caz de incendiu, conform normativelor aflate in vigoare.

Deoarece zona studiata este propusa pentru construirea de locuinte nu se impun masuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Activitatile desfasurate in constructiile ce vor fi propuse in fazele urmatoare de proiectare nu sunt in masura sa polueze mediul inconjurator.

SEF PROIECT
arh.Chelbea D. Margarit

