

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Prescriptii si recomandari generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmeaza a se construi numai pe terenuri libere (pot fi necesare defrișari, terasamente, fara a afecta major cadrul natural);
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmari protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdictie de construire.
- amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatilor verzi si de protectie;
- extinderea retelelor tehnico-edilitare;

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevazute, fara a mai fi necesara solicitarea elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate si anume:

- Respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona de locuire;



Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cat și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesara de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cat mai mic.

Amplasarea construcțiilor fata de drumul de acces auto în zona studiata trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi plana U02).

Lucrările pentru realizarea aleii carosabile din zona studiata se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor carosabile și pietonale și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

1.4.Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobată și a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 și 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI

ZL - ZONA DE LOCUINTE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale amplasate izolat sau cuplate cu regim maxim de înălțime S+P+1+M și POT= 35% și CUT= 1.00



ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseuriilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile si constructiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se va respecta parcelarea propusa prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor construcții este marcat in plansa U02, respectiv o retragere fata de aliniament de:

- minim 3m la drumul de exploare DE 476 (propus spre modernizare) ;
- minim 5m la drumul propus pentru asigurarea accesului pe parcele.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantei minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii la:

- 0.6m pentru fatadele fara goluri
- la 1.9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidenta la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCSESE

Toate parcelele au acces carosabil dintr-o strada publica cu sens unic si cu latimea carosabilului de 5 m.

Drumurile si accesele in incinte construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specific, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Drumul de exploatare (de pamant) - DE 476, in prezent latimea de 4m, prin modernizare va avea latimea carosabilului de 7m.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare in incinta fiecarei proprietati.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Organizarea fiecarui şantier in parte va fi făcută cu mare grijă in sensul neperturbării vecinătății si urmăririi operativității executiei.

Nr.....	22. IUL. 2003
ARHITECT ŞEF	

Materialele de constructie vor fi din gama celor durabile: cărămidă, piatra naturală sau artificială, lemn sau PVC la tâmplărie, acoperiș tip șarpanta cu țigla sau tabla tip lindab.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

3.9.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retele de distributie apa potabila (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

3.9.2. Canalizare

In zona studiata exista retele de distributie canalizare menajera si pluviala (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

3.9.3. Alimentare cu energie electrica

Zona este dotată cu rețele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Solutia presupune o extindere a linie LEA 20KV si un post de transformare – PT 20/0.4 kv. Se impune si un culoar de protectie de 24m fata de LEA 20kv si PT20/0.4kv (12m din ax).

3.9.4. Telefonizare

In apropiere exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

3.9.5. Instalatii de incalzire

Se propune incalzirea obiectivelor cu agent termic preparat in centrale termice proprii, echipate cu cazane de incalzire automatizate, de mare randament, functionand cu combustibil lemnos. Instalatiile termice interioare se vor realiza de la caz la caz, fie in sistem bitubular de distributie, cu circulatie fortata, orizontala si corpuri de incalzire statice, fie cu generatoare de aer cald utilizand agent termic produs in centrala proprie

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumului de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatima acestora sa nu depasesca h = 1,20 m si sa fie dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomanda ca împrejmuirile sa se facă numai cu gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT= 35% si CUT= 1.00

