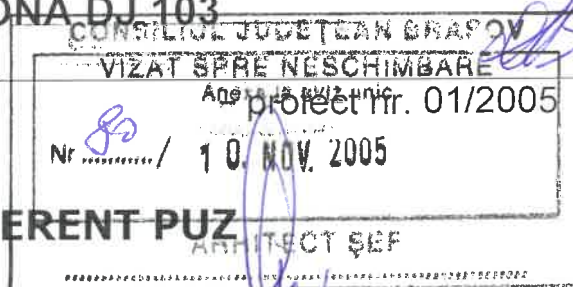


PLAN URBANISTIC ZONAL

BOD-ZONA DJ 103

METADESIGN SRL



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite în cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

1.1 Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Reabilitarea și extinderea infrastructurii de comunicații din zona
- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural)
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului;
- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

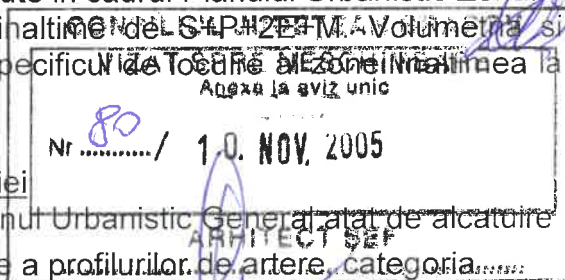
În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a

unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

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

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal
- Se va respecta regimul maxim de inaltime de 5+PN+2ETM. Volumetrica si finisajele cladirilor vor fi in concordanta cu specificul de Totul de la Zone. Inaltimea la cornisa a constructiilor nu va depasi 12m.



1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General al sat de alocuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

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

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus in proiecte faza PUD pentru zonele unde este necesar

1.4.Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

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

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Data fiind suprafața de teren studiată si pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial

Au rezultat un număr de 3 zone (indicate in plansa U03) cu suprafețe variabile si pentru care s-au stabilit prescripții si recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit in zona)

1. L – Zona „L” unitatilor de locuit

DATE DE RECUNOASTERE

Zona este evidentiata in plansa U03

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim S+P+2+M niveluri si regim de construire izolat

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru locuinte eliberarea autorizatiei de construire se va face cu autorizare directa
- se vor respecta indicii de ocupare pentru aceasta zona POT=40%, CUT=0.8

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, care produc poluare
- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice 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

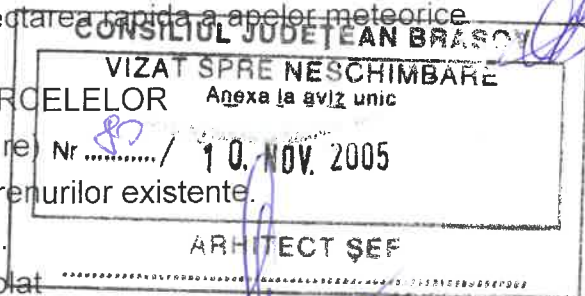
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente.

Se admit subparcelari pana la 500 mp.

Constructiile se pot amplasa numai izolat



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se mentine aliniamentul existent la strada. A se studia plansele desenate, anexate.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri

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 ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 6 m.

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. P+2 nivele, la care se poate adauga demisol sau mansarda.



ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se pretind de asemenea inprejmuri estetice, plantatii decorative sau jardiniere, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pina la realizarea aductiunii de apa alimentarea se va face din puturi forate individuale.

Pina la racordarea la colectorul de canalizare Sanpetru se vor prevedea fose septice individuale care vor respecta conditiile impuse in avizul SGA

Dupa realizarea echiparii edilitare racordarea la acestea va fi obligatorie.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere – in functie de caz.

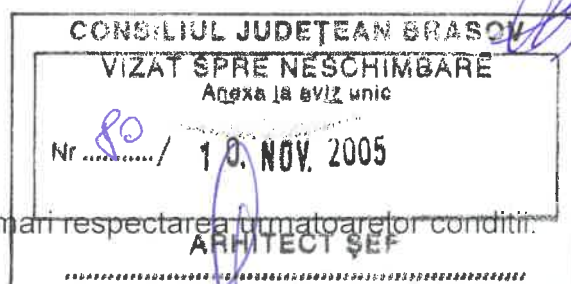
ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime medie de 1,50-1,70m, din materiale in concordanta cu specificul local si vor fi dublate cu gard viu.

2. Zona „C” functiuni complementare

DATE DE RECUNOASTERE

- Zona evidentiata in plansa U03 si se va urmari respectarea urmatoarelor conditii:



SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Institutii Publice de interes local echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, , biblioteci alte tipuri de noi echipamente publice, comert si prestari servicii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionare specifice fiecarui tip de functiune
- se vor asigura accese directe si separate pentru fiecare investitie
- eliberarea autorizatiei de construire se va face dupa aprobarea unui PUD
- se vor respecta indicii de ocupare pentru aceasta zona POT=80%, CUT=1.2

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si a cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu se admit subparceleri mai mici de 250 mp

La parcelare se va tine cont de asigurarea acceselor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A se studia plansele desenate, anexate.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri

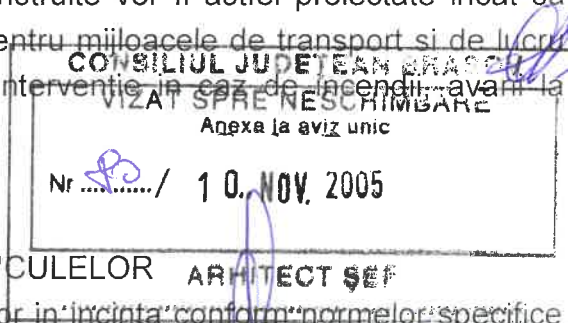
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 6 m.

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



ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. P+2 nivele, la care se poate adauga demisol sau mansarda.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice, plantatii decorative sau jardiniere, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului national sau a partii carosabile a strazilor laterale.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pina la realizarea aductiunii de apa alimentarea se va face din puturi forate individuale.

Pina la racordarea la colectorul de canalizare Sanpetru se vor prevedea fose septice individuale care vor respecta conditiile impuse in avizul SGA

Dupa realizarea echiparii edilitare racordarea la acestea va fi obligatorie.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construciile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumului national vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime medie de 1,50-1,70m, din materiale in concordanta cu specificul local si vor fi dublate cu gard viu.

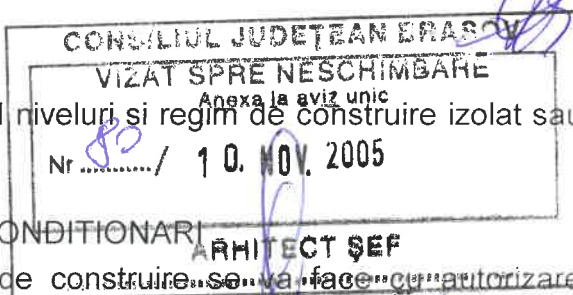
3. Zona „LC”-locuinte si functiuni complementare

DATE DE RECUNOASTERE

- Zona evidentiata in plansa U03 si se va urmari respectarea urmatoarelor conditii:

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

- comert cu amanuntul si prestari servicii
- locuinte individuale cu maxim S+P+2+M niveluri si regim de construire izolat sau cuplat



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru locuinte eliberarea autorizatiei de construire se va face cu autorizare directa
- pentru dotarile complementare se va cere prin certificatul de urbanism intocmirea unui PUD care sa justifice oportunitatea investitiei si sa detalieze reglementarile generale din PUZ
- se vor respecta indicii de ocupare pentru aceasta zona POT=60%, CUT=1.2

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si a cladirilor echipamentelor in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective
- Schimbarile de destinatie se vor reglementa prin PUD

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu se admit subparcelari mai mici de 500mp

La parcelare se va tine cont de asigurarea acceselor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A se studia plansele desenate, anexate.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri

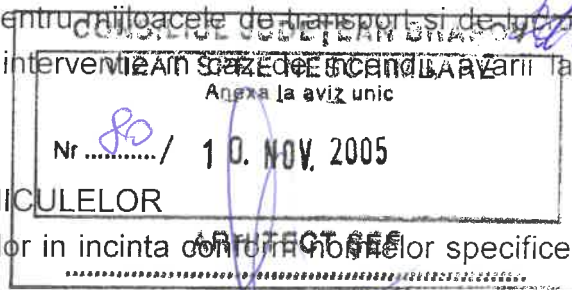
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 6 m.

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



ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. P+2 nivele, la care se poate adauga demisol sau mansarda.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative sau jardiniere, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului national sau a partii carosabile a strazilor laterale.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pina la realizarea aductiunii de apa alimentarea se va face din puturi forate individuale.

Pina la racordarea la colectorul de canalizare Sanpetru se vor prevedea fose septice individuale care vor respecta conditiile impuse in avizul SGA

Dupa realizarea echiparii edilitare racordarea la acestea va fi obligatorie.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumului national vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime medie de 1,50-1,70m, din materiale in concordanta cu specificul local si vor fi dublate cu gard viu.

Intocmit,

Arh. Alina Roznovat

