

PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

Prescripții si recomandări generale

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

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi numai pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural);
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire.
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protecție;



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesara solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

Aspecte compoziționale si funcționale 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 pentru zona de locuire;

Recomandări privind organizarea circulației

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

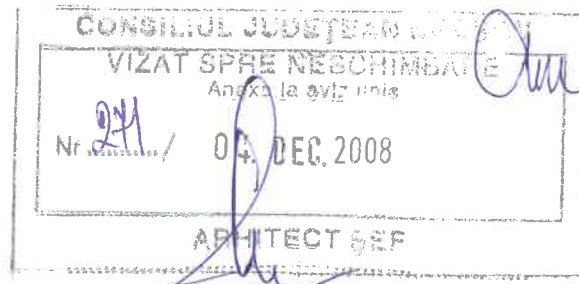
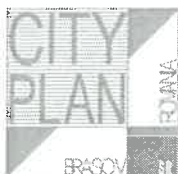
De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

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

Amplasarea construcțiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație si regimul de aliniere propus (vezi plansa U02).

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

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



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

1.4. Amenajarea si întretinerea 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 ZONEI

ZL - ZONA LOCUIRE

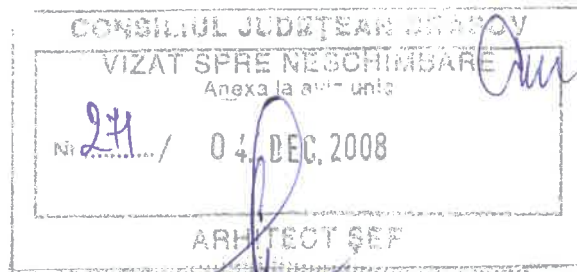
SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat, cu regim maxim de inaltime S+P+1+M si POT= 35% si CUT= 0.8

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- 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
- 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



**PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD**

**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 constructii este marcat in plansa U02, respectiv o retragere fata de aliniament de:

- minim 5m la drumul de exploatare DE 104/1 (propus spre modernizare)
- minim 3m 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 distantelor 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 evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

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

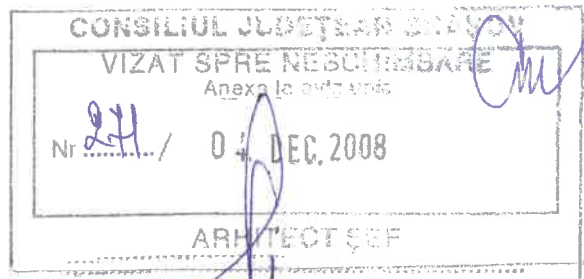
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele au acces carosabil dintr-o strada publica cu latimea carosabilului de 7 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.

Drumul de exploatare (de pamant) - DE 104/1 si de legatura cu localitatea, in prezent latimea de 4m, prin modernizare va avea latimea carosabilului de 7m.



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI DOTARI
LOCALITATEA BOD

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 fiecărui șantier in parte va fi făcuta cu mare grija in sensul neperturbării vecinătății si urmăririi operativității execuției.

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

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

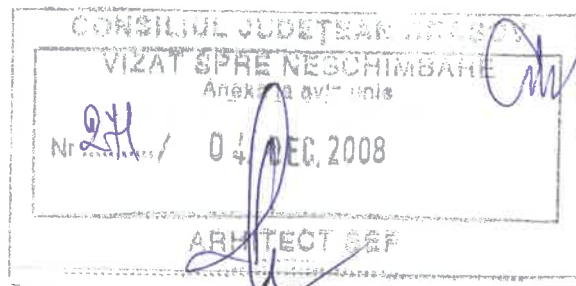
Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a noilor obiective s-a propus executarea unei gospodarii de apa compusa din : put forat cu adancimea de cca. 75m, echipat cu statie de hidrofor compusa din 3 pompe cu ax vertical avand $Q=5-20mc/h$, $H=9m$, $P=2.2kW$, recipient hidrofor $V=3mc$ si retea de distributie din polietilena de inalta densitate HPDE De 110mm. La rețeaua de distributie se va bransa fiecare constructie in parte, bransament HPDE De 32mm. Pe rețeaua de distributie se vor executa camine de vane si hidranti de incendiu.

Canalizare

In zona studiata nu exista rețele de canalizare. Colectarea si evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei ministatii de epurare mecanico- biologica cu unitate de dezinfectie.

Apele epurate vor fi deversate intr-un canal de desecare existent in zona – HC 114, printr-o gura de varsare.



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

Alimentare cu energie electrica

Zona este dotată cu rețele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Soluția presupune o extindere a liniei LEA 20KV existente in zona (*racordare in LEA 20kV – sistem radial pe distribuitorul L 20kv Statia Feldioara – PA 90 Conexiuni Sanpetru – Deviatia PT 24 Feldioara Ferma Stefani*) si realizarea unui 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).

Telefonizare

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

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

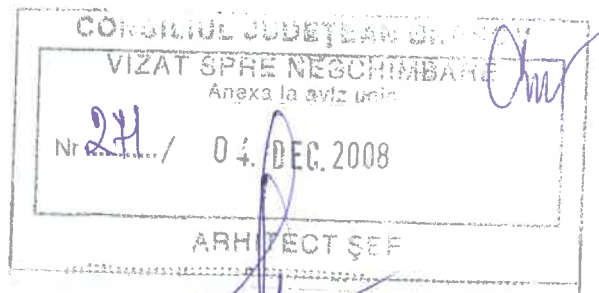
Construciile amplasate in zonele adiacente drumului de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea 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= 0.8



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

ZLD - ZONA LOCUIRE SI DOTARI

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat, cu regim maxim de inaltime S+P+1+M si POT= 35% si CUT= 0.8

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

1. servicii profesionale (de tip cabinete medicale, birouri notariale, frizerii, coafor etc.),
 2. spatii comerciale cu urmatoarele conditionari:
- suprafata parcelei in cauza sa nu depaseasca 50% din suprafata totala desfasurata;
 - sa nu genereze trafic greu.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- 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
- 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



PUD – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI
LOCALITATEA BOD

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 5m la drumul de exploare DE 104/1 (propus spre modernizare)
- minim 3m 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 distantelor 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 evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

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

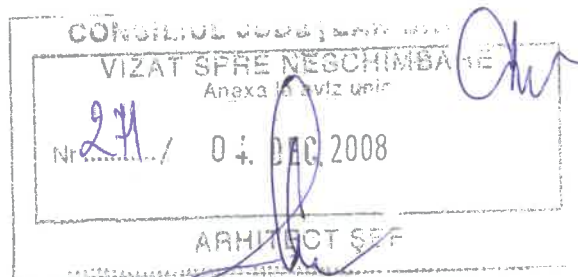
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele au acces carosabil dintr-o strada publica cu latimea carosabilului de 7 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.

Drumul de exploatare (de pamant) - DE 104/1 si de legatura cu localitatea, in prezent latimea de 4m, prin modernizare va avea latimea carosabilului de 7m.



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

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 fiecărui șantier in parte va fi făcuta cu mare grija in sensul neperturbării vecinătății si urmăririi operativității execuției.

Materialele de constructie vor fi din gama celor durabile: cărămida, piatra naturala sau artificiala, lemn sau PVC la tâmplărie, acoperiș tip șarpanta cu țigla sau tabla tip Lindab.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a noilor obiective s-a propus executarea unei gospodarii de apa compusa din : put forat cu adancimea de cca. 75m, echipat cu statie de hidrofor compusa din 3 pompe cu ax vertical avand $Q=5-20\text{mc/h}$, $H=9\text{m}$, $P=2.2\text{kW}$, recipient hidrofor $V=3\text{mc}$ si retea de distributie din polietilena de inalta densitate HPDE De 110mm. La retea de distributie se va bransa fiecare constructie in parte, bransament HPDE De 32mm. Pe retea de distributie se vor executa camine de vane si hidranti de incendiu.

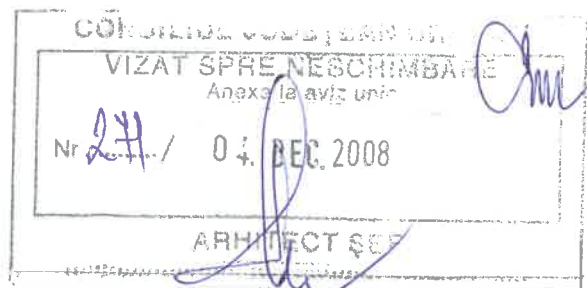
Canalizare

In zona studiata nu exista retele de canalizare. Colectarea si evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei ministatii de epurare mecanico- biologica cu unitate de dezinfectie.

Apele epurate vor fi deversate intr-un canal de desecare existent in zona – HC 114, printr-o gura de varsare.

Alimentare cu energie electrica

Zona este dotata cu rețele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Solutia presupune o extindere a liniei LEA 20KV existente in zona (*racordare in LEA 20kV – sistem radial pe distribuitorul L 20kV*



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

Statia Feldioara – PA 90 Conexiuni Sanpetru – Deviatia PT 24 Feldioara Ferma Stefani) si realizarea unui 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).

Telefonizare

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

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 forzata, 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 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca $h = 1,20$ m si sa fie dublate de vegetatie (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= 0.8



Arh. Gabriel Roznovat