

REGULAMENT AFERENT PUZ

Prezentul Regulament este in concordanta cu Rgulamentul aferent PUZ , intocmit de arh. Roznovat Alina in cadrul scMetadesign srl, PUZ aprobat cu HCL 80 din 10 nov 2005! Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescriptii si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmării aplicarii acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr 50/91 certificatele de urbanism si autorizatiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului afferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentatie in faza PUD.

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

I. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1 Prescriptii si recomandari generale

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

Reabilitarea si extinderea infrastructurii de comunicatii din zona;

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 pe terenuri libere (pot fi necesare defrisări, terasamente. fara a afecta major cadrul natural);

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni 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 conditiilor de echipare tehnico -edilitara. a acceselor carosabile. etc.;

Amenajarea complexa functional -arhitecturala a spatiilor verzi;

Extinderea retelelor tohnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si a Certificatului de Urbanism a unuia sau a mai multor obiective prevăzute ,primăria are obligatia de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva .

1.2. Aspecte compozitioniale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

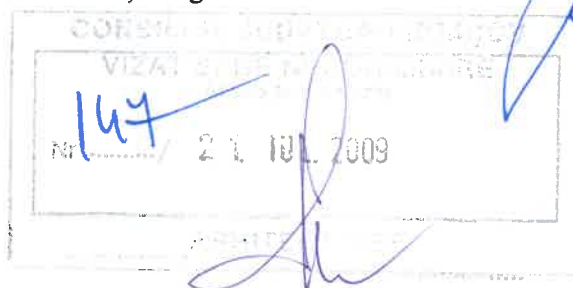
Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului Urbanistic Zonal ;

Se va respecta regimul maxim de inaltime S+P+2E+M; Volumetria si finisajele cladirilor vor fi in concordanta cu specificul de locuire al zonei, inaltimea la cornisa a constructiilor nu va depasi 12m.

1.3 Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat a alcatuirii a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria acestora 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 drumurile de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracterstice 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 a mobilierului urban

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

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Data fund suprafata de teren sludiata si pentru identificarea cu usurinta a prescriptiilor si recomandarilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone ale caror limite sunt materializate pe cat posibil dupa urmatoarele criterii:

functiunea predominanta ;

elementele cadrului natural si artificial

Au rezultat un numar de 3 zone (indicate in plansa U03) cu suprafete variabile si pentru care s-au stabilit prescriptii si recomandari 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

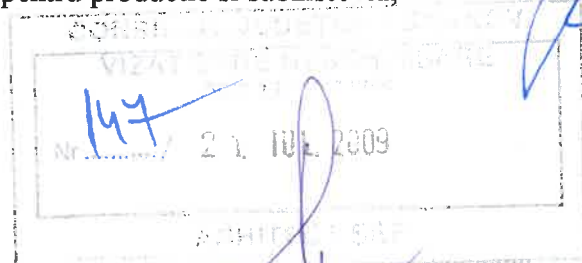
- locuinte individuale cu maxim S+P+2E+M niveluri si regim de construire izolat;

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 fonica;
- 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 ce 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 500mp;
- Constructiile se pot amplasa doar izolat;

ARTICOLUL 5— AMPLASAREA CLADIPILOR FATA DE ALINIAMENT;

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

ARTICOLUL 6— AMPLASAREA CLADIPILOR 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 CLADIPILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

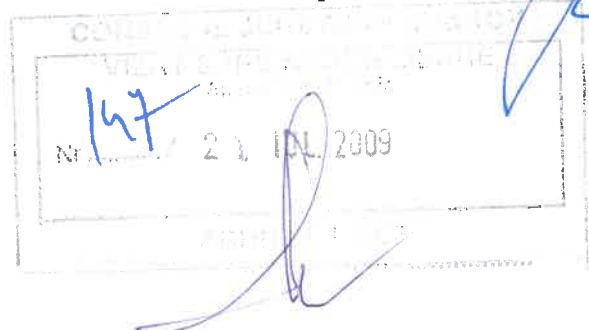
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8— CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carasabil dintr-o strada publica cu latime de minim 6m. Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel pruiectate 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 auto vehiculelor in incinta conform normelor specifice si a Regulamentului General de Urbanism.



ARTICOLUL 4— CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu se admit subparcelari 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 6m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor 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.

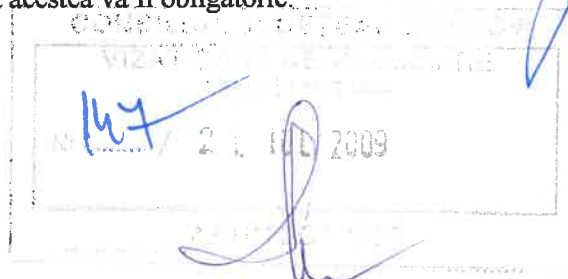
Se pretind deasemenea imprejurimi estetice, plantatii decorative sau jardiniere, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului national sau a partii carosabile a strazilor laterale.

ARTICOLUL 12—CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pina la realizarea aductiunii de apa, alimentarea se va face din puturi forte 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 cugard 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 zone 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

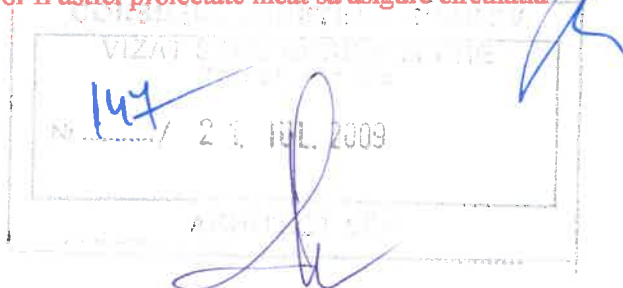
ARTICOLUL 7 _AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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 in comun specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii si avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9—STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor specific 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 ssu 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 inaltimea medie de

1 ,50-1.70m, din materiale in concordanta cu specificul local si vor ii dublate cu gard viu.

Intocmit,
Arh. Ababei Denis

