

REGULAMENT aferent PUZ

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

Prescriptii si recomandari generale

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
- respectarea indicatorilor si indicilor valori si cantitativi prevazuti în P.U.Z.

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :

- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;

Recomandari privind organizarea circulatiei în zona

La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea aliniamentelor propuse în P.U.Z.

Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente

În cadrul teritoriului studiat s-au delimitat trei zone functionale, pentru care s-a întocmit fisa de reglementari.

Restul zonelor functionale (care apar partial in zona studiata) nu fac obiectul acestui regulament.

FISA DE REGLEMENTARI 1

1. Denumirea zonei: zona rezidentiala (Zr)
cuprinde doua subzone

1. Delimitarea zonei:
subzona Zr

- spre nord-est: locuinte individuale cf. PUZ „Zona Rezidentiala”
- spre sud-est: terenuri arabile in extravilan
- spre sud-vest: pensiune turistice

subzona Zr'

- spre nord-est si nord-vest: terenuri agricole in intravilan
- spre sud-vest: gospodarie individuala
- spre sud-vest: strada

2. Constructii existente: (pe zona Zr)

- constructii dezafectate ce au apartinut fostului CAP si care vor fi desfiintate (grajduri, castel de apa, rezervor)

3. Constructii noi (propuse):

case unifamiliale, anexe ale acestora,

4. Alte constructii permise:

dotari specifice zonelor de locuit: platforme gospodaresti, pavilioane, terase acoperite sau descoperite, garaje

Aliniamente propuse

Se vor respecta aliniamentele indicate pe plansa A03-reglementari:

○ Constructiile vor respecta aliniamentul propus in plansa de reglementari, si anume min. 10m fata de axul strazii.

○ In interiorul loturilor se vor respecta prevederile codului civil.

○ In cazul in care exista ferestre au balcoane catre proprietatile vecine acestea trebuie sa respecte distanta minima de 1.90m fata de limita proprietatii

5. Regimul de înaltime al constructiilor:

- regim maxim de inaltime: S+P+1+M
- inaltimea maxima la cornisa: 8m

6. circulații, accese, parcaje:

- accesul în curți se va face direct din stradă
- Aleile carosabile din curți vor fi realizate de preferință din pișcoturi din beton, cu borduri pe ambele laturi
- Pe fiecare lot se vor asigura spații de parcare (sau garaj) pentru min. 2 autoturisme

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului

max 30%;

Coefficientul de utilizare a terenului:

maxim 0.8

7. Categoriile de materiale de construcții:

zidărie din cărămidă sau BCA, piatră și lemn, acoperiș șarpantă, învelițoare din țigle, tamplării din lemn sau PVC.

8. Împrejmuiri

Împrejmuirile către stradă vor avea $h_{max} = 1.80m$

Ele vor fi realizate din soclu de beton sau piatră, panouri de închidere din lemn. Pentru delimitările dintre loturi se admit și închideri cu plase din sarma sau garduri vii.

9. Plantatii

- zonă verde cu rol decorativ în spațiul dintre construcție și gardul de la stradă
- zonă verde cu rol decorativ, grădina de zaravaturi, pomi fructiferi pe restul lotului
- pe fiecare lot spațiile verzi vor reprezenta min. 40% din totalul terenului

10. Nu se admite:

- realizarea de construcții provizorii sau din materiale neadecvate ca materiale rezultate din demolarea altor construcții
- realizarea de gospodării anexe cu animale sau păsări (porci, vaci, găini, etc) sau de funcțiuni producătoare de zgomote sau vibrații decât cu acordul vecinilor

FISA DE REGLEMENTARI 3

1. Denumirea zonei: zona pensiune turistica (Zpt)

11. Delimitarea zonei:

- spre nord si est: locuinte individuale
- spre sud si vest: terenuri in extravilan

12. Constructii existente:

- Pensiune turistica (constructie noua, P+1+M)
- Saivan (P) in stare medie, necesita reconstruire

13. Constructii noi (propane):

Corpuri de cazare pentru pensiunea turistica pe fundatiile saivanelor existente

14. Alte constructii permise:

dotari specifice zonelor turistice: platforme gospodaresti, pavilioane, terase acoperite sau descoperite, garaje

Aliniamente propuse

Se vor respecta aliniamentele indicate pe plansa A03-reglementari:

- Constructiile vor pastra pozitia actuala - corpurile noi se vor reconstrui pe fundatiile celor existente
- In interiorul loturilor se vor respecta prevederile codului civil.
- In cazul in care exista ferestre au balcoane catre prprietatile vecine acestea trebuie sa respecte distanta minima de 1.90m fata de limita proprietatii

15. Regimul de înaltime al constructiilor:

- regim maxim de inaltime: S+P+1+M
- inaltimea maxima la cornisa: 8m



16.circulatii, accese, parcaje:

- accesul in incinta se va face direct din strada
- Aleile carosabile si parcajele vor fi realizate de preferinta din piscoturi din beton, cu borduri pe ambele laturi
- Se vor asigura spatii de parcare pentru clienti (1loc/camera) + parcaje pentru angajati si vizitatori ocazionali (10 locuri)

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului

max 35%;

Coeficientul de utilizare a terenului:

maxim 0.9

17.Categoriile de materiale de constructii:

zidarie din caramida sau bca, piatra si lemn, acoperis sarpanta, invelitoare din tigle, tamplarii din lemn sau pvc.

18.Imprejmuiuri

Imprejmuirile catre strada vor avea $h_{max} = 1.80m$

Ele vor fi realizate din soclu de beton sau piatra, panouri de inchidere din lemn

Pentru delimitarile dintre loturi se admit si inchideri cu plase din sarma sau garduri vii.

19.Plantatii

- zona verde cu rol decorativ in spatiul dintre constructie si gardul de la strada
- zona verde cu rol decorativ, pomi fructiferi pe restul lotului
- spatiile verzi vor reprezenta min. 35% din totalul terenului

20.Nu se admite:

- realizarea de constructii provizorii sau din materiale neadecvate ca materiale rezultate din demolarea altor constructii
- realizarea de gospodarii anexe cu animale sau pasari (porci, vaci, gaini, etc) sau de functiuni producatoare de zgomote sau vibratii decat cu acordul vecinilor

