

PLAN URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII BODOC

Volumul – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Piese scrise

1. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonei studiate

- 1.1. Prescripții și recomandari generale
- 1.2. Prescripții compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei studiate
- 1.3. Recomandări privind organizarea circulației
- 1.4. Recomandări privind amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilier urban
- 1.5. Utilizări funcționale permise
- 1.6. Utilizări interzise

2. Prescripții și recomandări specifice la nivelul subzonelor

A . Date de recunoaștere

B . Caracterul subzonelor

C. Reglementări

1. Caracteristici ale parcelelor

2. Natura ocupării și utilizarea terenurilor

3. Condiții de amplasare , echipare și conformare a construcțiilor

- 3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- 3.2. Implantarea construcțiilor față de limitele searative
- 3.3. Amplasarea construcțiilor în cadrul aceleiași parcele
- 3.4. Condiții de acces și drumuri – staționarea autovehiculelor

4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor

- 4.1. POT – pe subzone
- 4.2. CUT – pe subzone

5. Înălțimea construcțiilor

6. Condiții de echipare edilitară a subzonelor

7. Aspecte exterioare ale construcțiilor – categorii de materiale

- 7.1. Subsoluri
- 7.2. Fațadele clădirilor
- 7.3. Acoperișuri
- 7.4. Garaje
- 7.5. Împrejmuiri

8. Spatii verzi

9. Centralizator Regulament – UTR / POT / CUT

II . Piese desenate

Planșa nr. 4. sc. 1 / 5.000



SEF DE PROIECT

arh. Nemeth Csaba Iosif

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -BODOC

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic General, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Prezentul regulament al PUG cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat. Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUG - zonificare UTR.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiate (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si dotari cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului PUG.

1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

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

- respectarea zonificarii prevazute in cadrul Planului Urbanistic General, pentru construirea de locuinte , dotari sau orice fel de amenajari .
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului Urbanistic General, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare (nr. 10144 / -1 - 6)
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente (care se vor mentine in totalitate) si racordarea acestora cu noile strazi propuse
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUG.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice subzonei) :

- locuinte individuale in UTR : 1 , 2
- dotari comerciale , administrative , culturale si de cult in UTR : 1
- zona cu caracter de mica industrie si prest. serv. agric. in UTR : 3
- zona dotari edilitare – bazin apa in UTR : 8, 9, 13, 14.
- amenajari pentru depozitari deseuri menajere in UTR : 11 si UTR 12
- cimitire si amenajari specifice in UTR : 1

- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- nu sunt avizate de Comisia Judeteana a Monumentelor Istorice, ptr. investitiile care se afla in cadrul perimetrului de protectie a monumentelor istorice
- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentului aferent PUG, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone (UTR) ale caror limite sunt materializate pe cit posibil dupa urmatoarele criterii :

- limitele proprietatilor (dupa tipul de proprietate al terenurilor)
- functiunea predominanta
- limitele cadastrale ale terenului aferent

Delimitarile suprafetelor de teren care formeaza subzonele (UTR) vor necesita anumite revizuiri ale limitelor acestora, dupa reglementarea situatiei juridice asupra terenurilor.

Au rezultat un numar de 14 UTR , cu suprafete variabile, si pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandari generale, instituite pentru intreaga zona

studiata in cadrul prezentului PUG.

A. DATE DE RECUNOASTERE A SUBZONELOR.

UTR. NR.1. – zona rezidentiala inclusiv dotari comerciale ,culturale de cult si sanatate

- delimitat de limita intravilanului propus, se invecineaza cu UTR 2, 3
- suprafata terenului afectat : 130,2 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate privata
 - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat al statului
- terenul este ocupat partial de : locuinte individuale , dotari comerciale si administrative si dotari social culturale.
- POT existent = 5,5 % ; CUT existent = 0,08

UTR. NR.2. – zona mica industrie – (fabrica de caramida)

- situata in estul localitatii , delimitata la nord si sud de limita intravilanului , la est si vest de UTR 1
- suprafata terenului afectat : 4,8 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului
 - proprietate privata
- terenul este ocupat partial de amenajari cu specific de mica productie
- POT existent = 19,8% ; CUT existent = 0,29

UTR. NR. 3. – zona mica industrie si prestari servicii agricole

- situata in sudul localitatii , marginita pe laturile estica , sudica si vestica de limita intravilanului propus , iar pe latura nordica de UTR 1
- suprafata terenului afectat : 3,2 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat
- terenul este partial ocupat de constructii si amenajari specifice
- POT existent = 1,2 % ; CUT existent = 0,18

UTR. NR.4. – zona de locuinte (tigani)

- situata in nordul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 1,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren amenajat partial cu constructii de locuinte
- POT existent = 3,1 % ; CUT existent = 0,04

UTR. NR. 5. – zona statie de imbuteliere apa minerala

- situata in nord-estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 3,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat
- terenul este partial ocupat de constructii si amenajari specifice
- POT existent = 1,3 % ; CUT existent = 0,2

UTR. NR. 6. – zona speciala cale ferata si depozitare

- situata in sudul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 7,2 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat al statului
- terenul este partial ocupat de constructii si amenajari specifice
- POT existent = 5,5 % ; CUT existent = 0,055

UTR. NR. 7. – zona case de vacanta

- situata in nordul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 2,5 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 8. – zona dotari edilitare – statie de epurare

- situata in sudul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,5 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 9. – zona dotari edilitare – statie reglare masurare gaz metan

- situata in sudul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,01 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 10. – zona obor de vite

- situata in sud-estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,76 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 11. – zona platforma de depozitare gunoi

- situata in estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,75 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 12. – zona put sec

- situata in nordul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,08 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 13. – zona dotari edilitare – rezervor apa

- situata in estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,09 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeni public
- proprietate domeni privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 14. – zona dotari edilitare – statie de pompare apa

- situata in nordul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,01 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
- proprietate domeniu privat al statului
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

B. CARACTERUL SUBZONELOR .

- functiunea principala : constructii de locuinte individuale in UTR 1.

- locuirea este reprezentata de locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1 (gospodarii individuale) , realizate din materiale durabile ; zona este construita cu o densitate mica , urmind ca , in zonele libere neconstruite , pe baza PUZ si PUD sa se realizeze constructii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maximum P+1+mansarda.
- in cadrul UTR 1 , sunt reprezentate si urmatoarele functiuni conexe :
 - dotari de invatamint si culturale , dotari de sanatate
 - dotari comerciale si prestari de servicii
 - dotari administrative si de cult

- functiunea principala : zona de mica industrie si prestari servicii agricole in UTR : 2si UTR 3

- functiunea principala : depozitare deseuri menajeresi put sec in UTR 11 si UTR 12

- functiunea principala : dotari edilitare in UTR 8 , 9 , 13 , 14.

C. REGLEMENTARI .

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere prescriptiile stabilite prin prezentele reglementari, precum si prescriptiile prevazute in H.G.R. 525 / 1996 , privind " Regulamentul general de urbanism " .

1. Caracteristici ale parcelelor, ptr. UTR : 1

- Pentru a fi construabila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 250 mp.
- sa aiba un front la strada de : - minim 9 m., in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale)
 - minim 12 m., in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala, cu respectarea distantelor fata de fatada laterala a proprietatii vecine de minim 3,0 m .
 - minim 15 m., in cazul locuintelor izolate (patru fatade, cu respectarea distantelor de minim 3, 0 m fata de fatadele laterale ale proprietatilor vecine

- in cazul parcelelor de colt , situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12 m., (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan) , respectiv de 17 m., (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade, cu respectarea conditiei ca fatada laterala spre proprietatea vecina sa fie la o distanta de 5 m., fata de limita proprietatii.

- conditiile de mai sus se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate, cit si celor cu forme geometrice neregulate.

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

2. Natura ocupării și utilizării funcționale a terenului în toate UTR

- **Utilizări permise** : - împrejurimi de teren la limita proprietății , cu garduri metalice sau zidarie și metal / lemn, cu condiția ca acestea să nu depășească 1,90 m. înălțime la stradă .
 - lucrări de instalații și amenajări de teren și spații verzi, în scopul ridicării calitative și completării viitoarelor funcțiuni
 - tăieri și defrisări de vegetație înaltă , în măsura în care acestea împiedică realizarea diverselor lucrări de construcții, cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege
 - realizarea de construcții noi, ansambluri sau unități independente, cu funcțiune specifică de locuințe, și funcțiuni complementare de activități sociale , comerciale și de servicii private pentru public, care nu produc factori poluanți sau nu generează prin funcționalitate trafic auto intens, și care nu sunt amplasate în zone în care este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ .
 - realizarea oricărei construcții sau amenajărilor de orice natură se va putea face numai pe baza Autorizației de Construire , în conformitate cu legislația în vigoare.

- **Utilizări interzise** : - construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic greu intens
 - locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă de 250 mp, și front minim la stradă de 9 m.
 - deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argilă sau balast care pot conduce la degradarea solului și a peisajului
 - amenajări de camping-uri, sau rulote, sau staționarea caravelor auto
 - instalarea de chioscuri, sau construcții cu caracter provizoriu

3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor în toate UTR

3.1. - Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stabilit prin PUZ sau PUD.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile vor fi amplasate , sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la construcțiile alăturate , zona liberă rezultată fiind destinată exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzător ; în cazul amplasării la parterul construcțiilor a unor funcțiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja parțial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihnă , mobilier urban.

3.2. - Implantarea construcțiilor față de limitele separative.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictivă, dar se recomandă o distanță minimă de 5 m., și este obligatorie înscrierea în indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT și CUT, care nu pot fi depășiți decât cu aprobarea factorilor de decizie locali.

În toate cazurile, amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face și cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

3.3. - Amplasarea construcțiilor unele față de altele, în cadrul aceleiași parcele

Este interzisă amplasarea de construcții anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spații necontrolate , întâmplătoare, între clădiri. Amplasarea construcțiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului clădirii de locuit .

3.4. - Condiții de acces și drumuri - staționarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie să fie amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale. Se vor asigura câte două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele , din care un loc de parcare se poate asigura în garaj închis și acoperit.

Accesele în pantă la garaje (de exemplu , în cazul în care sunt amenajate la subsolul clădirii, cu acces direct pe fațada principală spre stradă) vor fi realizate cu pantă de acces începând de la limita proprietății, fără a împiedica circulația pietonală pe trotuarul din față proprietății.

Accesele auto la parcelele de colț se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersecție.

Pentru o parcelă care este alăturată mai multor drumuri (de exemplu, o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis prin autorizația de construire.

4. Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

4.1. Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare UTR este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru UTR analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 4 , astfel :

- UTR 1 : zona rezidentiala - POT existent = 5,5 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 2 : zona f.ca caramida - POT existent = 19,8 % ; - POT propus maxim = 25 %
- UTR 3 : zona prest. serv. agricole- POT existent = 1,2 % ; POT prop .max.=25%
- UTR 4 : zona locuinte tigani - POT existent = 3,1 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 5 : zonastatie imbuteliere - POT existent = 1,3 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 6 : zona cale ferata - POT existent = 5,5 % ; - POT propus maxim = 5,5 %
- UTR 7 : zona case de vacanta - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 25 %
- UTR 8 : zona statie de epurare - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 10 %
- UTR 9 : zona statie regl. masurare gaz - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 25 %
- UTR 10 : zonaobor de vite - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 6 %
- UTR 11 : zona platf. gunoi - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 6 %
- UTR 12 : zona put sec - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 12,5 %
- UTR 13 : zona rezervor apa - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 22 %
- UTR 14 : zonapompa de apa - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 25 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A - 4 , astfel :

- UTR 1 : zona rezidentiala - CUT existent = 0,08 ; - CUT propus maxim = 0,45
- UTR 2 : zona f.ca caramida - CUT existent = 0,29 ; - CUT propus maxim = 0,37
- UTR 3 : zonaprest.serv. agricle - CUT existent = 0,18 ; CUT propus maxim= 0,37
- UTR 4 : zona de locuinte tigani - CUT existent = 0,04 ; - CUT propus maxim = 0,45
- UTR 5 : zona statie imbut. apa minerala - CUT existent = 0,2 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 6 : zona cale ferata - depozitare - CUT existent = 0,055 ; - CUT propus maxim = 0,055

- UTR 7 : zona case de vacanta - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,37
- UTR 8 : zona statie de epurare - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,1
- UTR 9 : zona SRM gaz metan - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,25
- UTR 10 : zona obor de vite - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,06
- UTR 11 : zona platforma gunoi - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,06
- UTR 12 : zona put sec - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,12
- UTR 13 : zona rezervor - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,22
- UTR 14 : zona pompa de apa - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,25

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

5. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului (garaj) se considera 2,20 m din placa in placa (lumina incaperii).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 7,0 m pentru cladirile P+1, si de 10,0 m pentru cladirile P+2.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie , conform reglementarilor in vigoare.

In cadrul prezentului PUG nu se prevad constructii cu regim de inaltime deosebit (cladiri inalte) , considerind ca silueta orasului este bine marcata si personalizata si nu sunt necesare accente de inaltime sau " semnale urbanistice " deosebite .

6. Conditii de echipare edilitara

6.1. Apa potabila. In cazul in care nu este posibila racordarea la retele publice , necesarul de apa potabila se va asigura prin surse locale individuale sau de grup (fintini).
Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

6.2. Canalizarea menajera.

In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.

Sistemul individual sau de grup (de exemplu , fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.

6.3. Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre sisteme (santuri) colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

6.4. Rețele electrice, telefonizare. Pe masura asigurarii posibilitatilor tehnice si financiare, rețelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa in rețele subterane.

6.5. Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m. Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, prin grija gospodarilor , la groapa de gunoi a localitatii si la putul sec , special amenajat.

7. Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.
Reglementari valabile ptr. toate UTR.

7.1. Subsolurile : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale
- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m fata de terenul fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu- se in panta descendenta.
- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural si se vor folosi cu precadere materiale locale (placaje piatra).

7.2 Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei)
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba.

7.3. Acoperisurile . Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla. Se admite folosirea acoperisurilor de tip terasa la constructiile anexa care nu sunt vizibile de la frontul stradal.

7.4. Garaje. Garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu exceptia cazurilor cind sunt amplasate la limita posterioara a parcelei si nu sunt ostentativ vizibile de pe strada.

7.5. Imprejmuiri : - Imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,90 m inaltime, si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau cu metal.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,90 m.
- In cazul parcelelor de colt , inaltimea imprejmuirii va fi identica pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

8. Spatii verzi - plantatii.

Vointa de a pastra un caracter peisagist al localitatii se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole de vara.

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Nu sunt permise taieri sau defrisari de plantatii existente decit in conditiile prezentului regulament , sau in cazuri bine justificate , cu obtinerea aprobarilor legale.

SEF DE PROIECT

arh. NEMETH CSABA IOSIF



PLAN URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII OLTENI

Volumul – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Piese scrise

1. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonei studiate

- 1.1. Prescripții și recomandări generale
- 1.2. Prescripții compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei studiate
- 1.3. Recomandări privind organizarea circulației
- 1.4. Recomandări privind amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilier urban
- 1.5. Utilizări funcționale permise
- 1.6. Utilizări interzise

2. Prescripții și recomandări specifice la nivelul subzonelor

A. Date de recunoaștere

B. Caracterul subzonelor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - OLTENI

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic General, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUG cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUG - zonificare UTR.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiate (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si dotari cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului PUG.

1.2. Prescriptii compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

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

- respectarea zonificarii prevazute in cadrul Planului Urbanistic General, pentru construirea de locuinte , dotari sau orice fel de amenajari .
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului Urbanistic General, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare (nr. 10144 / -1 - 6)
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente (care se vor mentine in totalitate) si racordarea acestora cu noile strazi propuse
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUG.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice subzonei) :

- locuinte individuale in UTR : 1 , UTR 3
 - dotari comerciale , administrative , culturale si de cult in UTR : 1
 - zona cu caracter de prestari serv. agricole in UTR : 2
 - zona dotari edilitare –SRM gaz metan in UTR : 5
 - amenajari pentru depozitari deseuri menajere in UTR : 6 si UTR 7
 - cimitire si amenajari specifice in UTR : 1
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- nu sunt avizate de Comisia Judeteana a Monumentelor Istorice, ptr. investitiile care se afla in cadrul perimetrului de protectie a monumentelor istorice
- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului aferent PUG, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone (UTR) ale caror limite sunt materializate pe cit posibil dupa urmatoarele criterii :

- limitele proprietatilor (dupa tipul de proprietate al terenurilor)
- functiunea predominanta
- limitele cadastrale ale terenului aferent

Delimitarile suprafetelor de teren care formeaza subzonele (UTR) vor necesita anumite revizuri ale limitelor acestora, dupa reglementarea situatiei juridice asupra terenurilor.

Au rezultat un numar de 7 UTR , cu suprafete variabile, si pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandariile generale, instituite pentru intreaga zona studziata in cadrul prezentului PUG.

A. DATE DE RECUNOASTERE A SUBZONELOR .

UTR. NR.1. –zona rezidentiala inclusiv dotari comerciale ,culturale de cult si sanatate

- delimitat de limita intravilanului propus , invecinat cu UTR 2, UTR 7
- suprafata terenului afectat : 66,75 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate privata
 - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat al statului
- terenul este ocupat partial de : locuinte individuale , dotari comerciale si administrative si dotari social culturale.
- POT existent = 5,24 % ; CUT existent = 0,07

UTR. NR.2. – zona prestari servicii agricole

- situata in vestul localitatii , delimitata pe laturile sudica vestica si nordica de limita intravilanului propus , iar pe latura estica de UTR 1
- suprafata terenului afectat : 1,5 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului
 - proprietate privata
- terenul este ocupat partial de amenajari si constructii specifice
- POT existent = 16 % ; CUT existent = 0,25

UTR. NR. 3. – zona de locuinte (Maior)

- situata in vestul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 1,25 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat
- terenul este partial ocupat de constructii
- POT existent = 12 % ; CUT existent = 0,3

UTR. NR.4. – zona canton CFR

- situata in estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,28 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren partial amenajat
- POT existent = 15 % ; CUT existent = 0,15

UTR. NR.5. – zona statie reglare masurare gaz metan

- situata in vestul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,01 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren liber , neamenajat
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.6. – zona platforma de gunoi

- situata in sudul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,5 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren liber , neamenajat
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.7. – zona put sec

- situata in vestul localitatii , marginita pe laturile sudica,vestica si nordica de limita intravilanului propus , invecinat la est cu UTR 1
- suprafata terenului afectat : 0,04 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren liber , neamenajat
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

E. CARACTERUL SUBZONELOR .

- functiunea principala : constructii de locuinte individuale in UTR 1, UTR 2.

- locuirea este reprezentata de locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1 (gospodarii individuale) , realizate din materiale durabile ; zona este construita cu o densitate mica , urmind ca , in zonele libere neconstruite , pe baza PUZ si PUD sa se realizeze constructii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maximum P+1+mansarda.
- in cadrul UTR 1 , sunt reprezentate si urmatoarele functiuni conexe :
 - dotari de invatamint si culturale , dotari de sanatate
 - dotari comerciale si prestari de servicii
 - dotari administrative si de cult

- functiunea principala : zona de prestari servicii agricole in UTR : 2

- functiunea principala : depozitare deseuri menajere in UTR 6, UTR 7

C. REGLEMENTARI.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere prescriptiile stabilite prin prezentele reglementari, precum si prescriptiile prevazute in H.G.R. 525 / 1996 , privind " Regulamentul general de urbanism " .

1. Caracteristici ale parcelelor, ptr. UTR : 1

- Pentru a fi construabila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 250 mp.

- sa aiba un front la strada de : - minim 9 m., in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale)

- minim 12 m., in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala, cu respectarea distantelor fata de fatada laterala a proprietatii vecine de minim 3,0 m .

- minim 15 m., in cazul locuintelor izolate (patru fatade, cu respectarea distantelor de minim 3, 0 m fata de fatadele laterale ale proprietatilor vecine

- in cazul parcelelor de colt , situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12 m., (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan) , respectiv de 17 m., (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade, cu respectarea conditiei ca fatada laterala spre proprietatea vecina sa fie la o distanta de 5 m., fata de limita proprietatii.

- conditiile de mai sus se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate, cit si celor cu forme geometrice neregulate.

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

2. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului in toate UTR

- Utilizari permise : - imprejmuiiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1,90 m. inaltime la strada .

- lucrari de instalatii si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni

- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege

- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de locuinte, si functiuni complementare de activitati sociale , comerciale si de servicii private pentru public, care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens, si care nu sunt amplasate in zone in care este instituita interdictie temporara de construire pina la elaborarea PUZ .

- realizarea oricarei constructii sau amenajarilor de orice natura se va putea face numai pe baza Autorizatiei de Construire , in conformitate cu legislatia in vigoare.

- Utilizari interzise :
- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
 - locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima de 250 mp, si front minim la strada de 9 m.
 - deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatari de argila sau balast care pot conduce la dezagregarea solului si a peisajului
 - amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
 - instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in toate UTR

3.1. - Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stabilit prin PUZ sau PUD.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile vor fi amplasate , sau aliniate (alinieria constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la constructiile alaturate , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna , mobilier urban.

3.2. - Implantarea constructiilor fata de limitele separative.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 5 m., si este obligatorie inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu pot fi depasiti decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

3.3. - Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit .

3.4. - Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele , din care un loc de parcare se poate asigura in garaj inchis si acoperit.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri (de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis prin autorizatia de construire.

4. Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

4.1. Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare UTR este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru UTR analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 7 , astfel :

- UTR 1 : zona rezidentiala - POT existent = 5,24 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 2 : zona prestari servicii agr. - POT existent = 16 % ; - POT propus maxim = 25 %
- UTR 3 : zona locuinte (Maior)- POT existent = 12 % ; POT prop .max.=30%
- UTR 4 : zona canton CFR - POT existent = 15 % ; - POT propus maxim = 15 %
- UTR 5 : zona SRM gaz metan - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 25 %
- UTR 6 : zona platf. gunoi - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 10 %
- UTR 4 : zona put sec - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 12,5 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A - 7 , astfel :

- UTR 1 : zona rezidentiala - CUT existent = 0,07 ; - CUT propus maxim = 0,45
- UTR 2 : zona prestari servicii agricole - CUT existent = 0,25 ; - CUT propus maxim = 0,37
- UTR 3 : zonalocuinte (Maior) - CUT existent = 0,3 ; CUT propus maxim= 0,45
- UTR 4 : zonacanton CFR - CUT existent = 0,15 ; - CUT propus maxim = 0,15
- UTR 5 : zona SRM gaz metan - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,25
- UTR 4 : zona platforma gunoi - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,1
- UTR 4 : zona put sec - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,12

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

5. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului (garaj) se considera 2,20 m din placa in placa (lumina incaperii).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 7,0 m pentru cladirile P+1, si de 10,0 m pentru cladirile P+2.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie , conform reglementarilor in vigoare.

In cadrul prezentului PUG nu se prevad constructii cu regim de inaltime deosebit (cladiri inalte) , considerind ca silueta orasului este bine marcata si personalizata si nu sunt necesare accente de inaltime sau " semnale urbanistice " deosebite .

6. Conditii de echipare edilitara

6.1. Apa potabila. In cazul in care nu este posibila racordarea la retele publice , necesarul de apa potabila se va asigura prin surse locale individuale sau de grup (fintini).

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

6.2. Canalizarea menajera.

In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.

Sistemul individual sau de grup (de exemplu , fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.

6.3. Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre sisteme (santuri) colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

6.4. Retele electrice, telefonizare. Pe masura asigurarii posibilitatilor tehnice si financiare, retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa in retele subterane.

6.5. Salubritate. In cadrul fiecărei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m. Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, prin grija gospodarilor , la groapa de gunoi a localitatii si la putul sec , special amenajat.

7. Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite. Reglementari valabile ptr. toate UTR.

7.1. Subsolurile : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale
- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m fata de terenul fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu- se in panta descendenta.
- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural si se vor folosi cu precadere materiale locale (placaje piatra).

7.2 Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei)
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba.

7.3. Acoperisurile . Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla. Se admite folosirea acoperisurilor de tip terasa la constructiile anexa care nu sunt vizibile de la frontul stradal.

7.4. **Garaje.** Garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu exceptia cazurilor cind sunt amplasate la limita posterioara a parcelei si nu sunt ostentativ vizibile de pe strada.

7.5. **Imprejmuiri :** - Imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,90 m inaltime, si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau cu metal.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,90 m.
- In cazul parcelelor de colt , inaltimea imprejmuirii va fi identica pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

8. Spatii verzi - plantatii.

Vointa de a pastra un caracter peisagist al localitatii se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole de vara.

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Nu sunt permise taieri sau defrisari de plantatii existente decit in conditiile prezentului regulament , sau in cazuri bine justificate , cu obtinerea aprobarilor legale.

SEF DE PROIECT

arh. NEMETH CSABA IOSIF



PLAN URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII ZALAN

Volumul – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Piese scrise

1. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonei studiate

- 1.1. Prescripții și recomandări generale
- 1.2. Prescripții compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei studiate
- 1.3. Recomandări privind organizarea circulației
- 1.4. Recomandări privind amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilier urban
- 1.5. Utilizări funcționale permise
- 1.6. Utilizări interzise

2. Prescripții și recomandări specifice la nivelul subzonelor

A. Date de recunoaștere

B. Caracterul subzonelor

C. Reglementări

1. Caracteristici ale parcelelor

2. Natura ocupării și utilizarea terenurilor

3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- 3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- 3.2. Implantarea construcțiilor față de limitele searative
- 3.3. Amplasarea construcțiilor în cadrul aceleiași parcele
- 3.4. Condiții de acces și drumuri – staționarea autovehiculelor

4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor

- 4.1. POT – pe subzone
- 4.2. CUT – pe subzone

5. Înălțimea construcțiilor

6. Condiții de echipare edilitară a subzonelor

7. Aspecte exterioare ale construcțiilor – categorii de materiale

- 7.1. Subsoluri
- 7.2. Fațadele clădirilor
- 7.3. Acoperișuri
- 7.4. Garaje
- 7.5. Împrejmuiri

8. Spații verzi

9. Centralizator Regulament – UTR / POT / CUT

II . Piese desenate

Planșa nr. 10. sc. 1 / 5.000

SEF DE PROIECT

arh. Nemeth Csaba Iosif



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Nemeth Csaba Iosif".

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - ZALAN

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic General, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUG cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUG - zonificare UTR.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiate (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si dotari cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului PUG.

1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

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

- respectarea zonificarii prevazute in cadrul Planului Urbanistic General, pentru construirea de locuinte , dotari sau orice fel de amenajari .
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului Urbanistic General, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare (nr. 10144 / -1 - 6)
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente (care se vor mentine in totalitate) si racordarea acestora cu noile strazi propuse
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUG.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii , prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii .

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice subzonei) :

- locuinte individuale in UTR : 1
 - dotari comerciale , administrative , culturale si de cult in UTR : 1
 - zona cu caracter de prestari serv. agricole in UTR : 2
 - amenajari pentru depozitari deseuri menajere in UTR : 4 si UTR 5
 - cimitire si amenajari specifice in UTR : 1
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- nu sunt avizate de Comisia Judeteana a Monumentelor Istorice, ptr. investitiile care se afla in cadrul perimetrului de protectie a monumentelor istorice
- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului aferent PUG, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone (UTR) ale caror limite sunt materializate pe cit posibil dupa urmatoarele criterii :

- limitele proprietatilor (dupa tipul de proprietate al terenurilor)
- functiunea predominanta
- limitele cadastrale ale terenului aferent

Delimitarile suprafetelor de teren care formeaza subzonele (UTR) vor necesita anumite revizuiri ale limitelor acestora, dupa reglementarea situatiei juridice asupra terenurilor.

Au rezultat un numar de 5 UTR , cu suprafete variabile, si pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandariile generale, instituite pentru intreaga zona studziata in cadrul prezentului PUG.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in toate UTR

3.1. - Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stabilit prin PUZ sau PUD.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile vor fi amplasate , sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la constructiile alaturate , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna , mobilier urban.

3.2. - Implantarea constructiilor fata de limitele separative.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 5 m., si este obligatorie inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu pot fi depasiti decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

3.3. - Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit .

3.4. - Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele , din care un loc de parcare se poate asigura in garaj inchis si acoperit.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri (de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis prin autorizatia de construire.

4. Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

4.1. Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare UTR este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru UTR analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 10 , astfel :

- UTR 1 : zona rezidentiala - POT existent = 3,8 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 2 : zona prestari servicii agr. - POT existent = 12 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 3 : zona case de vacanta - POT existent = 0,0 % ; POT prop .max.=25%
- UTR 4 : zonaput sec - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 5 : zona platforma gunoi - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 0,1 %

A. DATE DE RECUNOASTERE A SUBZONELOR.

UTR. NR.1. – zona rezidentiala inclusiv dotari comerciale ,culturale de cult si sanatare

- delimitat de limita intravilanului propus , invecinat cu UTR 2, UTR 4
- suprafata terenului afectat : 104,2 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate privata
 - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat al statului
- terenul este ocupat partial de : locuinte individuale , dotari comerciale si administrative si dotari social culturale.
- POT existent = 3.8 % ; CUT existent = 0,05

UTR. NR.2. – zona prestari servicii agricole

- situata insudul localitatii , delimitata pe toate laturile de UTR 1
- suprafata terenului afectat : 3 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului
 - proprietate privata
- terenul este ocupat partial de amenajari si constructii specifice
- POT existent = 12 % ; CUT existent = 0,18

UTR. NR. 3. – zona case de vacanta

- situata in nordul localitatii , marginita pe laturile sudica,estica si nordica de limita intravilanului propus , iar pe latura vestica de UTR 4
- suprafata terenului afectat : 3 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public
 - proprietate domeniu privat
- terenul este liber de constructii
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 4. – zona put sec

- situata in nordul localitatii , marginita pe laturile vestica si nordica de limita intravilanului propus , invecinat la est cu UTR 3 , si la sud cu UTR 1
- suprafata terenului afectat : 0,05 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren liber , neamenajat
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.5. – zona platforma de gunoi

- situata in estul localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,5 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului
- teren liber , neamenajat
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

B.CARACTERUL SUBZONELOR.

- functiunea principala : constructii de locuinte individuale in UTR 1

- locuirea este reprezentata de locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1 (gospodarii individuale) , realizate din materiale durabile ; zona este construita cu o densitate mica , urmind ca , in zonele libere neconstruite , pe baza PUZ si PUD sa se realizeze constructii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maximum P+1+mansarda.
- in cadrul UTR 1 , sunt reprezentate si urmatoarele functiuni conexe :
 - dotari de invatamint si culturale , dotari de sanatare
 - dotari comerciale si prestari de servicii
 - dotari administrative si de cult

- functiunea principala : zona de prestari servicii agricole in UTR : 2

- functiunea principala : depozitare deseuri menajere in UTR 4, UTR5

C. REGLEMENTARI.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere prescriptiile stabilite prin prezentele reglementari, precum si prescriptiile prevazute in H.G.R. 525 / 1996 , privind " Regulamentul general de urbanism " .

1. Caracteristici ale parcelelor, ptr. UTR : 1

- Pentru a fi construabila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 250 mp.

- sa aiba un front la strada de : - minim 9 m., in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale)

- minim 12 m., in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala, cu respectarea distantelor fata de fatada laterala a proprietatii vecine de minim 3,0 m .

- minim 15 m., in cazul locuintelor izolate (patru fatade, cu respectarea distantelor de minim 3, 0 m fata de fatadele laterale ale proprietatilor vecine

- in cazul parcelelor de colt , situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12 m., (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan) , respectiv de 17 m., (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade, cu respectarea conditiei ca fatada laterala spre proprietatea vecina sa fie la o distanta de 5 m., fata de limita proprietatii.

- conditiile de mai sus se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate, cit si celor cu forme geometrice neregulate.

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

2. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului in toate UTR

- Utilizari permise : - imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1,90 m. inaltime la strada .

- lucrari de instalatii si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni

- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege

- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de locuinte, si functiuni complementare de activitati sociale , comerciale si de servicii private pentru public, care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens, si care nu sunt amplasate in zone in care este instituita interdictie temporara de construire pina la elaborarea PUZ .

- realizarea oricarei constructii sau amenajarilor de orice natura se va putea face numai pe baza Autorizatiei de Construire , in conformitate cu legislatia in vigoare.

Utilizari interzise : - constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens

- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima de 250 mp, si front minim la strada de 9 m.

- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului

- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto

- instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu

4.2. Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT - reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor, mai puțin aria subsolului) și suprafața terenului aferent (în interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcelă în parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizată, în conformitate cu prevederile planșei A – 10, astfel :

- UTR 1 : zona rezidențială - CUT existent = 0,05 ; - CUT propus maxim = 0,45
- UTR 2 : zona prestări servicii agricole - CUT existent = 0,18 ; - CUT propus maxim = 0,37
- UTR 3 : zona case de vacanță - CUT existent = 0,0 ; CUT propus maxim = 0,37
- UTR 4 : zona put sec - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,2
- UTR 5 : zona platforma de gunoi - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,1

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogări ale POT și CUT, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

5. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor sau regimul de înălțime se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, regimul propus în zona pentru viitoarele clădiri învecinate, silueta, obținerea de dominante.

Înălțimea unui nivel se consideră de 2,85 m, măsurată de la cota placă finită la cota placă finită.

Înălțimea subsolului (garaj) se consideră 2,20 m din placă în placă (lumina încăperii).

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principală) până la cornișa acoperișului, va fi de 7,0 m pentru clădirile P+1, și de 10,0 m pentru clădirile P+2.

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin studii și proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare, și aprobate de factorii de decizie, conform reglementărilor în vigoare.

În cadrul prezentului PUG nu se prevăd construcții cu regim de înălțime deosebit (clădiri înalte), considerind că silueta orașului este bine marcată și personalizată și nu sunt necesare accente de înălțime sau "semnale urbanistice" deosebite.

6. Condiții de echipare edilitară

6.1. Apa potabilă. În cazul în care nu este posibilă racordarea la rețele publice, necesarul de apă potabilă se va asigura prin surse locale individuale sau de grup (fântini).

Parcellele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate vor fi declarate neconstruibile.

6.2. Canalizarea menajeră.

În absența, temporară, a rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual sau de grup (de exemplu, fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

6.3. Canalizarea pluvială. Amenajările terenului trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre sisteme (santuri) colectoare a acestora, fără a favoriza stagnări sau baltiri.

În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cade în sarcina exclusivă a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua măsuri pentru preluarea și evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fără a conduce sau dirija apa spre proprietățile din aval).

6.4. Retele electrice, telefonizare. Pe masura asigurarii posibilitatilor tehnice si financiare, retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa in retele subterane.

6.5. Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile, in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m. Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, prin grija gospodarilor, la groapa de gunoi a localitatii si la putul sec, special amenajat.

7. Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.
Reglementari valabile ptr. toate UTR.

7.1. Subsolurile : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale
- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m fata de terenul fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu-se in panta descendenta.
- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural si se vor folosi cu precadere materiale locale (placaje piatra).

7.2 Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu-se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei)
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba.

7.3. Acoperisurile . Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla. Se admite folosirea acoperisurilor de tip terasa la constructiile anexa care nu sunt vizibile de la frontul stradal.

7.4. Garaje. Garajele vor fi globate in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu exceptia cazurilor cind sunt amplasate la limita posterioara a parcelei si nu sunt ostentativ vizibile de pe strada.

7.5. Imprejmuiri : - Imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,90 m inaltime, si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau cu metal.

- Intre limitele separative a parcelelor, imprejmuirile nu vor depasi 1,90 m.
- In cazul parcelelor de colt, inaltimea imprejmuirii va fi identica pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

8. Spatii verzi - plantatii.

Vointa de a pastra un caracter peisagist al localitatii se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole de vara.

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Nu sunt permise taieri sau defrisari de plantatii existente decit in conditiile prezentului regulament , sau in cazuri bine justificate , cu obtinerea aprobarilor legale.

SEF DE PROIECT

arh. NEMETH CSABA IOSIF

