

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul detaliaza si explicitieaza prin prescriptii si recomandari **Planul urbanistic zonal**, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Planul urbanistic zonal împreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire. Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ – ului si Regulamentului aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil în justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare între diferite parti.

În cazul în care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului Local. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit în cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelelor si caracterul constructiilor învecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

În prezentul Regulament nu a fost posibila preluarea unor prevederi cuprinse în documentatii de urbanism, deoarece, în perioada 2000-2020 nu au fost elaborate astfel de documentatii in zona. Proiectantul a efectuat deplasari în teren, aducând la zi hartile suport pe care s-a lucrat, efectuând reactualizarea lor, pe langa studiul topografic efectuat.

Regulamentul de urbanism aferent PUZ a fost corelat cu Regulamentul local de urbanism aferent PUG, privind reglementarile, prescriptiile si recomandarile stabilite pentru functiunile de locuit, circulatii, comert - servicii si agrement – turism.

Sunt cuprinse în Regulament urmatoarele categorii de prescriptii:

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat
2. Prescriptii si recomandari specifice zonificarii functionale.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT

1.1. Prescriptii si recomandari generale

L.1. Permisuni

L.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului

Functiunea dominanta: locuinte cu functiuni complementare compatibile-
-individuale, minim P si max. P+2, izolate sau cuplate, servicii dupa caz.

Funcțiuni complementare: dotări cu comerț de orice fel, diverse funcțiuni specifice pentru satisfacerea cerințelor zilnice, nepoluante, care să nu stănjenească funcțiunea de locuit.

2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

2.1. Date de recunoaștere

- ☞ Zona delimitată: la nord proprietăți particulare; la sud și vest terenuri particulare, la nord pădure, la est str. Siminicea, în UTR 14 cu funcțiuni de activități industriale.
- ☞ Terenuri neconstruite și construibile;
- ☞ Tipul de proprietate: terenuri private ale persoanelor fizice, construite sau pe care urmează a se construi clădiri noi după aliniamentele existente.

2.2. Propuneri

- ⇒ Completarea fondului construit existent și mobilarea zonei cu construcții cu funcțiuni de locuit și comerț-servicii și depozitare.
- ⇒ Amenajarea și modernizarea circulațiilor carosabile și pietonale în noul context urbanistic; propunere de amenajare a aleilor de acces, pe axa est – vest, pe o lungime de aprox. 70,00 m.
- ⇒ Rezolvarea acceselor la loturi și obiective;
- ⇒ **Dotarea edilitară – gospodărească a zonei cu elemente de tehnică – edilitară: rețea electrică, alimentare cu apă și canalizare, care de fapt vor fi asigurate în zona prin propunerile făcute: apă-canal din rețeaua orașului.**

2.3. Recomandări pentru construcțiile existente

Se recomandă și sunt necesare adăugiri, anexe și supraetajări.

2.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

- **Se propune o retragere de la aliniament, prin alinierea construcțiilor, materializată de linia ce delimitează lotul de spațiul public (gardul) și anume: de la gard (aliniament) se vor considera până în planul fațadelor. Toate clădirile propuse, de pe toate străzile se vor construi până în planul fațadei clădirii celei mai avansate spre stradă. Nu se pot admite retrageri mai mici decât cele prescrise, acceptându-se amplasamente cât mai în profunzime de la aliniament. Dar majoritatea construcțiilor sunt amplasate retrase de la aliniament, astfel retragerile vor fi obligatorii: 2,00 - 3,00 m de la linia retrasă a gardului.**
- Fronturile construite vor fi jucate, cu forme diferite pentru o mai mare diversitate volumetrică și estetică la nivelul străzilor;
- Se doresc jocuri de volume deosebite și elemente decorative diverse, folosirea atât a materialelor clasice cât și a celor moderne, mai ales ca stilul arhitectural în zona este neadekvat unei zone urbane;

2.5. Regimul de înălțime

- ☞ Pentru construcțiile de locuit propuse se recomandă un regim de înălțime maxim de P+2, cu subsoluri sau nu.

2.6. Indici privind utilizarea terenului

POT = max. 35%, CUT = max. 0,45

2.7. Accese principale la constructii

Se vor face la toate loturile indirect din strada, cu respectarea normelor privind accesarea din strada a autoutilitarelor pentru stingerea incendiilor si ambulanelor sanitare. Parcajele se vor realiza individual, pe fiecare lot, sau pe carosabilul de 6,00 m, longitudinal, pe un singur fir de circulatie.

2.8. Categorii de materiale de constructii

Se recomanda folosirea atât a materialelor traditionale locale, cât si a celor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, boltari, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, plexic, tabla, metal, inox, ceramica. Elevatiile si finisajele expuse la vedere vor fi executate cu materiale durabile: mozaic frecat, spalat sau buciardat, în câmp continuu, asize sau diferite modele, astfel încât sa se evite kitch-ul.

2.9. Plantatii

Nu exista plantatii în sit, dar pe fiecare lot se va opta pentru plantatiile dorite de fiecare: arbori, arbusti, plante de orice fel, flori, gazon, s.a. S-au propus fasii verzi stradale, conform profilului prezentat in plansa „Reglementari”.

Fiecare lot va fi amenajat din punct de vedere al plantatiilor si perdelelor verzi de protectie, in functie de amplasarea constructiilor, aleilor sau obiectelor care vor mobila fiecare lot in parte. In ceea ce priveste tipul de plantatii, se vor alege arbusti si arbori ornamentali, specifici altitudinii si aclimatizati aici, sau pomi fructiferi.

2.10. Insorire si orientare fata de punctele cardinale

In cazul acestor parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 11/2 h la solstitiul de iarna sau 2 h in perioada 21 februarie – 21 octombrie, cu unghiuri de incidenta ale razelor solare de peste 60 vertical si 20 orizontal.

2.11 Restrictii privind protectia mediului, riscuri naturale.

Se propun urmatoarele masuri de interventie urbanistica, ce vor fi corelate cu prescriptiile si recomandarile avizului de mediu:

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : emisii, deversari, gunoi, sa.**
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale, degradarii solului prin plantatii masive**
- **Depozitarea si evacuarea controlata a deseurilor.**
- **Plantare de multa vegetatie pentru consolidarea si protejarea malului raului Belareca**
- **Pe fasia de protectie a LEA 110 KV, restrictie definitiva de construire la 12,00 m de axul stalpului de inalta tensiune in zona de influenta a PUZ-ului.**

3. RECOMANDARI FINALE

Pe lângă toate aceste prescripții cu utilizări permise și restrictive, proiectantul interzice cu desăvârșire imixtiuni, formalități și improvizații în alegerea soluțiilor arhitecturale la proiectarea locuințelor și organizarea interioară a loturilor.

Proiectanților fiecărei locuințe li se recomandă o consultare cu proiectantul PUZ – ului înainte de elaborarea unui PT. De asemenea, în conformitate cu Legea nr. 8 din 1996 republicată, proiectantul general are drept de autor asupra PUZ – ului elaborat, fără ca beneficiarul PUZ-ului să fie implicat.

Intocmit,

arh. dipl. Sevastian Cocoroiu