



[REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z.]

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare care stă la baza proiectării și realizării tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan. Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurarea parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului), precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală, care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM, AVIZELOR ȘI ACORDURILOR PREVĂZUTE DE LEGE ȘI AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private, apărarea interesului public și protejarea mediului.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Legea nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991, rep. 1998, a fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenului;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.
- Legea nr. 107/1996 a apelor și OUG nr. 94/2016 pt. modificarea și completarea Legii;
- Legea nr. 82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor pentru aprobarea O.G. nr. 43 /1997.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;



- P.U.G. Mun. Resita;
- Hotarare nr.7/31.01.2018;
- Hotarare nr.6/31.01.2018;
- Tema program stabilită cu inițiatorii PUZ .
- Ridicarea TOPO a terenului, proprietatea inițiatorilor PUZ;

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism din prezenta lucrare se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, prezentată în planșa A03 REGLEMENTARI URBANISTICE, A03/1PROPUNERE CONCEPT CONSTRUCTII SI MOBILARE URBANA.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Resita, UTR31, jud. Caras-Severin, Dealul Lupacului, str. Cpt.Smaranda Ioan, Nr. FN, având o suprafață totală de 4.534mp, cu **Nr.Top 33949, 37344, 37345** și **CF 33949, 37344, 37345**. Autorizarea executării construcțiilor se va face de către autoritățile administrative publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 69/1991 republicate. Delimitarea zonei studiate cu terenurile **Nr.top.33949/C.F.33949, Nr.top.37344/C.F.37344, Nr.top.37345/C.F.37345, Nr.top.39238/C.F. 39238, Nr.top.39237/C.F. 39237, Nr.top.39236/C.F. 39236, Nr.top.37346/C.F. 37346, Nr.top.1 Resita Romana/C.F. 1 Resita Romana, Nr.top.41671/C.F. 41671, Nr.top.40226/C.F. 40226, Nr.top.39487/C.F. 39487, Nr.top.39488/C.F. 39488**, la N/V de către Nr.top.984/a/3/b/3/C.F. CF 1388 și pădure, la N/E Nr.top.983/1/C.F. 983/1, la S/V de drumul județean DJ581 și la S/E de drumul local F.N.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Caracterul actual - terenuri cu destinația de livada intravilan pentru **Nr.top.33949/C.F.33949, Nr.top.37344/C.F.37344, Nr.top.37345/C.F.37345** și terenuri cu destinație agricolă extravilan după vechea limită a intravilanului, iar după noua limită a intravilanului conform PUG Resita parcelele sunt în intravilan pentru **Nr.top.39237/C.F. 39237, Nr.top.39236/C.F. 39236, Nr.top.37346/C.F. 37346, Nr.top.1 Resita Romana/C.F. 1 Resita Romana, Nr.top.41671/C.F. 41671, Nr.top.40226/C.F. 40226, Nr.top.39487/C.F. 39487, Nr.top.39488/C.F. 39488** și o parte din teren este în intravilan pentru **Nr.top.39238/C.F. 3923**.

Caracterul propus - ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, unde predomină locuințe unifamiliale, de tip izolat; și dotări de servicii, cu funcțiunea de mică producție, dar nepoluantă și cu volum mic de transport, sau aflux de vizitatori, Sc < 200 mp și pensiune P+1E, având o structură urbană coerentă.

2.1.1. UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale izolate sau cuplate pe lot, semicolective, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare și servicii, conform PUG Resita, Zone Functionale;
- subzone funcționale: case de vacanță, sau locuința secundară, cu densitate redusă, din zonele de dezvoltare;



- instituții aferente zonelor rezidențiale;
- comerț cu amănuntul și cu ridicata, de produse alimentare și nealimentare;
- unități de cazare, hotel, motel, hanuri, pensiuni, alimentație publică și conferințe;
- unități de alimentație publică - restaurante, baruri, bufete, cofetării, cafenele, ceainării;
- anexe gospodărești, adăposturi pentru animale;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;
- mici activități nepoluante;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

2.1.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit locuințe individuale sau semicolective (cu curți comune, cursive), cu regim de înălțime mic de P, P+1E și max.P+2E;
- se admit inserții de unități Is cum ar fi : școală generală, grădinițe, creșe, dispensar uman, veterinar, farmacii, spații de cult și de cultură, sport, sedii de firme de mică amploare, unități de cazare (sub 20 angajați permanenți), spații comerciale de deservire a zonei, cu produse alimentare și nealimentare, spații prestări servicii ;
- se admit amplasări de construcții independente sau spații incluse în cadrul altor corpuri de clădire existente, cu funcțiuni de activități de mică producție, dar nepoluante și cu volum mic de transport, sau aflux de vizitatori. (ateliere meșteșugărești, servicii către populație, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, pt. Sc < 200 mp; anexe gospodărești, adăposturi pentru animale; garaje, sau parcaje acoperite, sere de mică amploare...);
- se admit la parter, cu acces spre domeniul public, spații comerciale, cabinete, servicii sociale, administrative, birouri cu personal redus, spații de alimentație publică la parterul locuințelor, sau amenajări de astfel de spații pe terenuri libere între locuințe, în curți, cu respectarea normelor generale de aliniere, ocupare maximă a terenurilor, a normelor sanitare și de protecție a mediului, cu asigurări la carosabile și parcaje, calculate în funcție de afluxul persoanelor spre aceste obiective - conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Acestea vor asigura spații de comerț, prestări servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice a locuitorilor, deci pentru rază de deservire de 300m. (SC maximă 200 mp).
- se admit amenajări de platforme gospodărești, colective, de preluare a gunoiului, de bățut covoare, dar depărtate la o distanță min, de 10 m de orice geam de locuință și echipare cu utilitățile necesare (apă, canal), cât și protejate de spații plantate. Se admit obiective din domeniul edilitar - stații pompe hidrofor, puncte sau centrale termice de zonă, puncte de transformare electrică și se marchează traseele magistrale, neconstruibile în cadrul UTR.
- grădini legumicole, florale, sau fânețe, culturi agricole, livezi, vii, cât și pâlcuri de pădure din domeniul privat. În zona Lv (zona verde aferentă locuințelor) se admit construcții cu funcțiuni compatibile zonei de locuit și funcțiuni complementare funcțiunii de locuit, în condiția păstrării indicelui minim de 2,0mp/ locuitor, pe zona delimitată cadastral;
- programul de funcționare al acestor unități se poate limita pe timp de noapte.

2.1.3. UTILIZARI INTERZISE

- activități productive, poluante și nepoluante care produc risc tehnologic;
- locuințe în zonele expuse la riscuri tehnologice previziile (trepidatii produse de trafic, de autovehicule și utilaje de mare tonaj;



- constructii provizorii - este interzisa orice constructie sau amenajare (costructii provizorii , chioscuri, buticuri care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public);
- depozitare en gros;
- platforme de procesare a deseurilor urbane;

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism și amenajare teritorială aprobate conf. Legii nr. 50/1991, Legii nr. 33/1994 și HGR nr. 589/1994.

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la **riscuri naturale sau tehnologice** cu excepția acelor ce au ca scop limitarea efectelor acestora, prin prezentul PUZ, nu este cazul de risc tehnologic.

Prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de explozii, surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de **racordare la rețelele** de apă, și energie electrice, în sistem local, colectiv sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele apă și energie electrică. În zona nu există rețea de alimentare cu gaz și rețea de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor se va face dacă **funcțiunea** proiectului este compatibilă cu destinația zonei prevăzută prin documentații de urbanism (PUG , PUZ).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca POT să nu depășească limita superioară din Anexa 2 a Regulamentului General de Urbanism conform HGR nr. 525/1996. În cazul prezentului regulament, **POT și CUT** se stabilesc astfel:

POT max. = 20 - 35%; În cazul unor reparcelări se vor asigura suprafețe de teren care să permită, cu acest procent, o arie construită minimă pentru o locuință, de 87 mp, la un lot de minim 250 mp.

Indicele POT de 20 - 35% nu se aplică pe zone de construcții cu locuințe individuale existente, unde POT depășește în mod curent 60%. Pe aceste parcele, se admit extinderi numai pe înălțime, sau modernizări ale construcțiilor existente, în limita amprentei construite existente, sau cu extinderi pe orizontală, prin demolarea de alte anexe gospodărești din curte. POT maxim admis în situații de renovări, modernizări ale fondului construit existent va fi de 65%. (25% spațiu verde, 10% curte, circulații)

CUT max. = 0.8 - 1,0; Pentru zone rezidențiale, cu regim de înălțime de până la P+2, la un lot min. 250 mp, rezultă un coeficient de utilizare al terenului de maxim 1 admis.



Rhmax. = P + 2E;

Hmax. = 10 m.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014, a percepției vizuale a mediului ambiant interior/exterior, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirilor și respectarea condițiilor de construire.

Pentru orice subdivizare de lot, se va respecta suprafața minimă 250 mp, în caz de parcelare sau adăugiri, extinderi, conform prescripției generale de amplasare a construcțiilor. Astfel se va sigura însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic - perioada iarnă, vederea liberă și suprafața verde necesară pentru locuitori.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de siguranță și protecție a DN / DJ / DC.

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

(pe fiecare parte a acestora.)

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil - 0.60 m pentru fațadele fără goluri și 3.00 m pentru fațadele cu goluri. În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane. În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, pentru asigurarea accesului facil la obiectivele pentru intervenții.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3 m, dacă nu sunt cuplate prin calcane.

Aliniere posterioară predefinită - 6.00m, clădirile de la dos de lot vor păstra alinierea față de limita posterioară.

Înălțimea maximă admisă - P+2E adică max. 10 m la cornișă.

Aspectul exterior - clădirile noi se vor armoniza cu construcțiile imediat apropiate și cu specificul general al zonei.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile din interiorul zonelor cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi pevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.



În cazul **drumurilor de servitute** cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singură bandă de 3,50 m lățime. Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m și 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lățime de min. 5,50 m, cu trotuar de 1,00m cel puțin pe o latură și cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

Pentru terenurile unde se afla de la 5 locuri de parcare în incintă, obligatoriu se va realiza un separator de hidrocarburi, investiții realizate de către beneficiari.

Accese separate pe parcelă:

- auto: de minimum 3,00 m lățime;
- pietonal: de minimum 1,00 m lățime.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate conform regulamentului general de urbanism. Parcajele necesare locuințelor, se vor asigura pe parcele proprii.

- minim 1 parcare/ garaj pentru fiecare locuință unifamilială
- 1 parcare publică / 5 locuințe.
- 1 parcare /1 ap.în locuințe semicolective + 20 % pentru vizitatori (eventual garaje)

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la **rețelele publice de echipare edilitară existente**. În cazul unor dezvoltări în afara rețelelor existente, se admit surse proprii de alimentare cu apă și un sistem de epurare a apelor uzate local, până la extinderea rețelelor din sistem urban. **Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia.** Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale. Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

Zona studiată dispune de posibilitatea de racord la rețelele existente: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică amplasate în zona.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată, ce cuprinde terenul inițiatorilor PUZ, există rețea de alimentare cu energie electrică. Rețelele de distribuție a energiei electrice propuse se vor stabili conform normelor PE I-32/1995 și a studiului de soluție ce se va realiza la următoarele faze de proiectare (autorizație de construire).

Instalații telefonice

În incinta zonei studiate nu există rețea de telefonie fixă.

Se vor crea condițiile racordării la rețele moderne de telecomunicații. Rețeaua de telecomunicații se va putea realiza după solicitarea beneficiarului la societățile de telecomunicații ce administrează sistemul din zonă.

Televiziunea prin cablu (C-TV)

În incinta zonei studiate nu există rețea de tv.

Se vor crea condițiile racordării la rețele. Rețeaua de televiziune prin cablu se va putea realiza după solicitarea beneficiarului la societățile de telecomunicații ce administrează sistemul din zonă.

Alimentarea cu apă și canalizare

Zona studiată dispune de posibilitatea de racord la rețelele existente de apă, dar nu există rețeaua de canalizare.



- alimentare cu apă potabilă;
- bransament direct din rețeaua publică, investiții realizate de către beneficiari;
- cămin de bransament și apometru, investiții realizate de către beneficiari.

Apele uzate menajere vor fi preluate în bazine vidanjabile, accesibile auto, investiții realizate de către beneficiari. Până la încheierea autorizării se va realiza contract de vidanjare cu operatorul de apă, canal local.

Instalația interioară de canalizare a apelor uzate se dimensionează conform STAS 1795. Soluțiile vor respecta normele sanitare și de protecție a mediului și Cod Civil art.610, cu caracter temporar până la realizarea rețelelor de canalizare publice.

Pentru terenurile unde se afla de la 5 locuri de parcare în incintă, obligatoriu se va realiza un separator de hidrocarburi, investiții realizate de către beneficiari.

Apele meteorice colectate de pe înveltoari vor fi coborate la nivelul solului din exteriorul clădirii și deversate pe terenul din jurul clădirii, investiții realizate de către beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, ce cuprinde terenul inițiatorilor PUZ, nu există rețea de gaze naturale.

Încalzirea se va realiza prin intermediul unor cazane pe lemne cu gazeificare, cu puterea de 40KW sau alte sisteme alternative. (Evacuarea gazelor se va face prin intermediul unui cos interior de fum, situate în încăperea centralei. Centrala va fi prevăzută cu dispozitive de protecție: supape de siguranță, vas de expansiune, serpentina de răcire a cazanului, sursa UPS), și/sau cu pompa de căldură apă-aer, unde pompele extrag căldura din apă, aer și o transferă în clădire; și un cazan electric 20KW de rezervă, care va funcționa doar în caz de avarie a pompei de căldură, sau alte sisteme alternative, investiții realizate de către beneficiari.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru orice subdivizare de lot, se va respecta suprafața minimă 250 mp, în caz de parcelare sau adăugiri, extinderi, conform prescripției generale de amplasare a construcțiilor. Astfel se va sigura însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic - perioada iarnă, vederea liberă și suprafața verde necesară pentru locuitori.

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel se propun rampe de acces, zona având terenurile în pantă.

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea **spații verzi amenajate**, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu. Închiderea fronturilor spre stradă se va face cu completări de **împrejuriri** decorative, transparente, cu înălțimea de max. 2.00m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Suprafețele minime - 20 - 30% din S teren, rezervate pentru spații plantate aferente fiecărei parcele.



3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Regim de înălțime: maxim recomandat **P+2E**, **Hcornisa max. = 10 m.**

Aliniament: se va respecta obligatoriu aliniamentul, prezentat în plansa A03 REGLEMENTARI URBANISTICE

Caracteristici arhitecturale:

- influențe moderne și cu finisaje adecvate
- aspect exterior îngrijit al construcțiilor
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile noi se vor proiecta în concordanță cu specificul local

Valori ale procentului de ocupare a terenului:

P.O.T. MAX. PROPUS = 20 - 35%

C.U.T. MAX. PROPUS = 0.8 - 1.0

SUPRAFATE MAXIME CONSTRUITE PENTRU TERENURI DIN ZONA STUDIATA:

NR.TOP.33949, unde **S.teren = 1913mp**, **S.MAX.CONSTR. = 669,55mp**

NR.TOP.37344, unde **S.teren = 1449mp**, **S.MAX.CONSTR. = 507,15mp**

NR.TOP.37345, unde **S.teren = 1172mp**, **S.MAX.CONSTR. = 410,20mp**

NR.TOP.39488, unde **S.teren = 823mp**, **S.MAX.CONSTR. = 288,05mp**

BILANT TERITORIAL pentru **Nr.top.33949/C.F.33949**, **Nr.top.37344/C.F.37344**, **Nr.top.37345/C.F.37345**, conform planselor A03/1 PROPUNERE CONCEPT CONSTRUCTII SI MOBILARE URBANA:

NR.TOP.33949:

S.TEREN = 1913mp

REGIM DE INALTIME PROPUS = P

S.C.= 225mp

S.D. = 225mp

P.O.T. = 11.76%

C.U.T. = 0.117

SPATII VERZI = 1253.94mp - 65.55%

CIRCULATII AUTO = 186.30mp

CIRCULATII PIETONALE = 154.56mp

PARCARE = 93.52mp - 9loc.

TOTAL CIRCULATII = 434.06mp - 22.69%

ARBORI PROPUSI 25BUC.

NR.TOP.37344:

S.TEREN = 1449mp

REGIM DE INALTIME PROPUS = P+1E

S.C.= 180mp

S.D. = 360mp

P.O.T. = 12.42%



C.U.T. = 0.248

SPATII VERZI = 958.81mp - 66.18%

CIRCULATII AUTO = 130.34mp

CIRCULATII PIETONALE = 133.85mp

PARCARE = 46.00mp - 4loc.

TOTAL CIRCULATII = 310.19mp - 21.40%

ARBORI PROPUSI 16BUC.

NR.TOP.37345:

S.TEREN = 1172mp

REGIM DE INALTIME MAX. PROPUS = P+1E

S.C.= 154mp

S.D. = 340mp

P.O.T. = 16.93%

C.U.T. = 0.328

SPATII VERZI = 554.28mp – 47.29%

CIRCULATII AUTO = 185.17mp

CIRCULATII PIETONALE = 36.65mp

PARCARE = 103.50mp - 9loc.

TOTAL CIRCULATII = 327.32mp- 27.92%

ARBORI PROPUSI 10BUC.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In perimetrul zonei studiate exista Unitate Teritoriala de Referinta: UTR L, UTR IS.

Descriere: In zona studiate exista functiuni de locuire cu regim de inaltime P+1E pentru terenurile cu Nr.top.37346/C.F. 37346 si Nr.top.40226/C.F. 40226. Tema propusa de beneficiari prevede realizarea a doua case unifamiliale, structurate pe urmatoarele niveluri: P+1E pentru terenul cu Nr.top.37344/C.F.37344. Casele se afla la 15.00m distanta intre ele, si 4.00, respectiv 6.03 fata de limitele laterale ale terenului si 6.00 fata de limita posterioara. In afara functiunii de locuire, in interiorul zonei studiate vor fi amplasate dotari, pentru terenul cu Nr.top.37345/C.F.37345, o pensiune P+1E cu scopul cresterii veniturilor alternative, precum si in scopul cresterii atractivitatii zonei, zona avand o belvedere spectaculoasa asupra centrului orasului si naturii. Pensiunea cu 3/4 margarete va dispune de max. 8 camere duble, fiecare camera avand grup sanitar cu dus, iar capacitatea maxima de cazare fiind de 16 locuri. De asemenea, se solicita si dotari de servicii, spre Calea Lupacului (DJ581), dar cu acces din drumul local str. Cpt. Smaranda Ioan, pentru a asigura fluxul de circulatie, pentru terenul cu Nr.top.33949/C.F.33949. Constructia este independenta cu functiunea de mica productie, dar nepoluanta și cu volum mic de transport, sau aflux de vizitatori, Sc < 200 mp si o terasa. Se vor amenaja alei pietonale si spatii plantate care vor contribui la ridicarea standardului de locuire in zona. Detalii planse A03/1 PROPUNERE CONCEPT CONSTRUCTII SI MOBILARE URBANA.

Delimitare:



- limita intravilanului
- zone funcționale pentru dotări, locuințe.

Reglementări:

Permisuni:

- se autorizează construcții de locuințe cu anexe gospodărești, funcțiuni complementare și servicii;
- **sunt admise:** servicii, comerț alimentar și nealimentar, unități de mică producție nepoluante, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, de agrement și echipare tehnico-edilitară, unitati de cazare - pensiune (sub 20 angajați permanenți);
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Restricții:

- unități mari de producție, prestări de servicii sau orice activitate a căror rază de producție impune zone de protecție sau depășesc limitele parcelei sau produc poluare: zgomot, praf, sau incomodează conviețuirea cu funcțiunea de bază: aceea de locuire;
- necesită un trafic mărit al numărului de vehicule sau frecvența acestora este foarte mare;
- adăposturi noi pentru animale;
- limitarea numărului de animale din gospodăriile existente la 5 capete bovine, 5 capete porcine.

Interdicție permanentă:

- activități productive, poluante și nepoluante care produc risc tehnologic;
- locuințe în zonele expuse la riscuri tehnologice (trepidatii produse de trafic, de autovehicule și utilaje de mare tonaj);
- construcții provizorii -este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii , chioscuri, buticuri care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public);
- depozitare en gros;
- platforme de procesare a deșeurilor urbane;

Forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

- lățimea construibilă a lotului de minimum 12,00 m;
- suprafața minimă a lotului să fie de 250 mp;
- amplasare de tip regim izolat;
- se va respecta alinierea obligatorie de 6.00m fata de limita posterioara a terenurilor;
- amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va face cu respectarea Codului Civil, respectiv distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 0.60m pentru fațadele fără goluri și pentru fațadele cu goluri, se va respecta distanța minimă de 3,00m între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- se vor acorda atenție deosebită amenajării traseelor pietonale, acceselor la noile construcții;
- se vor asigura locurile de parcare solicitate de funcțiunea propusă în afara căilor publice de acces;
- pentru terenurile unde se afla de la 5 locuri de parcare în incinta, obligatoriu se va realiza un separator de hidrocarburi, investiții realizate de către beneficiari.
- împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțime maximă de 2.00 m și cu finisaje adecvate, sau în cazul unor socluri opace de cel mult 0.90m, iar împrejmuirea la strada se va realiza obligatoriu la limita zonei de siguranță a drumului;
- zona de siguranță și protecție a drumurilor se va respecta cu rigurozitate;
- la soluționarea lucrărilor tehnico-edilitare proprii, pentru funcțiunile complementare se vor respecta normele de protecție sanitară și de mediu specifice obiectivului propus;



- racordarea în timp la rețelele tehnico-edilitare a tuturor construcțiilor indiferent de funcțiunea acestora;
- pana la incheierea autorizarii de construire se va realiza contract de vidanjare cu operatorul de apa, canal local.
- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în așa fel încât să se poată asigura iluminatul natural.

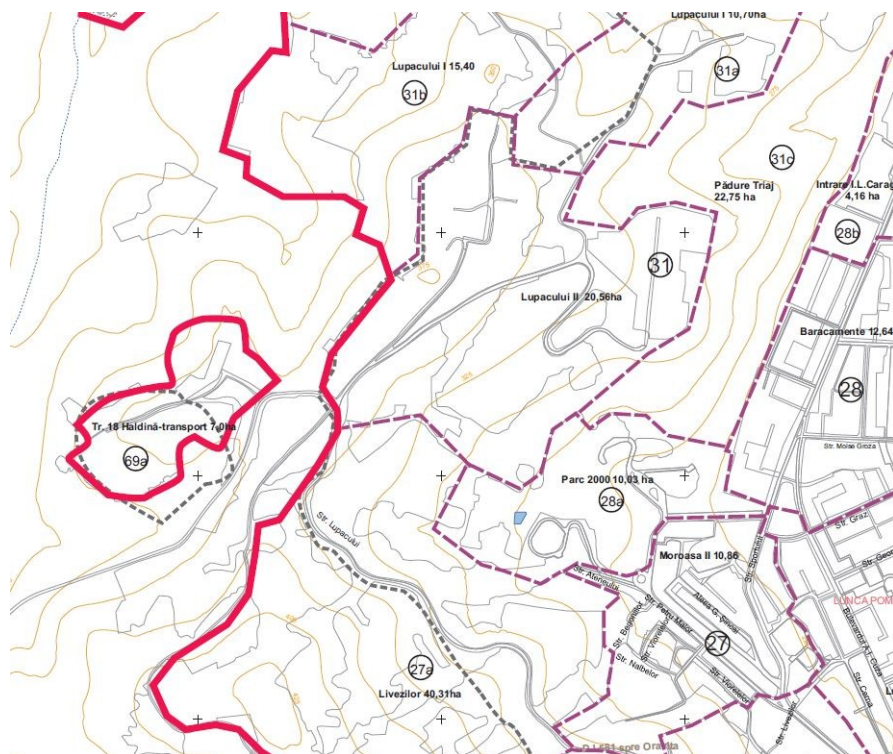
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

UTR 31:



INTOCMIT,

arh. Bianca Palcovici

VERIFICAT,

arh. Ioana Laura Andres