

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuinte si functiuni complementare

Str. Vulcanului, nr.FN,

COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAŞOV

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului

La baza elaborării REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificată și completată cu Ord. 167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004, Ordinul nr. 233/2016

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism numărul 204/15.04.2019 eliberat de Primaria Comunei Cristian.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APPLICARE

Regulamentul local de urbanism să aplice în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și

in zonele de servitute si de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale rețelelor de canalizare, ale cailor de comunicație si a altor asemenea lucrări de infrastructuri, este interzisa.

Art. 2 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depășesc posibilitățile financiare si tehnice ale administrației publice locale si ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Toate construcțiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Primaria Comunei Cristian intentioneaza dezvoltarea zonei respective din punct de vedere al retelelor si drumurilor. Toate costurile legate de realizarea investitiei (retele edilitare, drum) vor fi suportate de investitor in cazul in care Primaria Comunei Cristian nu dispune de fonduri pentru realizarea acestora.

Art. 3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei, stabilită in prezenta documentație de urbanism.

S-a propus ca aceasta zona sa fie zona de locuinte si functiuni complementare.

Art. 4 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilită pe zone functionale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT si a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol si respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

- ZL1 – Locuinte si functiuni complementare : POT = 30 %; CUT = 0.8.
- ZL2 – Vile cu apartamente si functiuni complementare : POT = 30 %; CUT = 0.9.
- ZL3 – Functiuni complementare : POT = 40 %; CUT = 1.5.

Art. 5 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobată conform legii.

Lucrarile de utilitate publică ce se vor realiza sunt : strazi (ce cuprind atât partea de carosabil cat si partea de pietonal), retele de apa, retele de canalizare, retele electrice.

Art. 6 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime: suprafata de 500 mp pentru ZL1, 1000 mp pentru ZL2 si 700 mp pentru ZL3;

(2) - luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor. In aceste conditii fiind mai oportuna realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora catre strada

- o parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

- front minim la strada de 12,00 m pentru ZL1 si ZL2; 16 m pentru ZL3.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții si instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicații si infrastructuri;

Autorizarea executării constructiilor cu funcțiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 si a aliniamentului propus.

Se impune retragerea constructiilor la 30m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan si la 12 m din axul drumului DJ 112B dupa trecerea terenului in intravilan.

Art. 3 Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Clădirile se dispun față de aliniament:

- cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Se impune o aliniere de 12 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu sectiunea B-B.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea C-C.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Fata de str. DJ 112B se impune o aliniere de 30 m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan si de 12 m din axul drumului DJ 112B dupa trecerea terenului in intravilan.

Art.4 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Pentru ZL1 :

Distanta minima obligatorie fata de limita laterala Sud-Vestica va fi de 4m iar fata de limita laterala Nord-Estica se va respecta Codul Civil, in caz contrar se va obtine acordul vecinului.

Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de 5 m.

Se va respecta in mod obligatoriu amplasarea propusa pe latura Nord-Estica si alinierea la strada

Pentru ZL2 :

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 5m.

Se va respecta in mod obligatoriu alinierea la strada.

Pentru ZL3 :

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 5m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General si Studiul de Circulație, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecții si tipul intersecției. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire.

Pentru locuintele cu acces si lot propriu, se vor asigura, după caz:

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

- În cazul unei parcelari, în care unele parcele nu au acces direct la strada, accesele la parcelele din spate să vor realiza prin alei de servire locală (fundături) având lățimea de 3.50 m pentru fundăturile de maximum 30 m. lungime, iar pentru cele de maxim 100 m fundăturile vor avea 2 benzi de circulație (total 7.00 m), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Circulația principală în zonă este asigurată de drumul DJ 112 B – str.Vulcanului - drum județean asfaltat.

Accesul la amplasament se face din strada Vulcanului , drum public de acces, având un carosabil de 6m, profilul fiind A-A.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va realiza drumul din interiorul terenului cu un carosabil de 7 m cu trotuar de 1.5 m și zona verde publică de 2 m pe o parte a străzii și parcare 5 m, trotuar de 1.5 m și zona verde publică de 1.60 m pe cealaltă parte a străzii, profilul stradal C-C.
- Se va realiza drumul cu profil stradal B-B, drum cu carosabil de 7 m și trotuare de 1.5 m, drum propus la solicitarea Primăriei Cristian ce se va trece în domeniul public.
- Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică.
- Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m.

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, atât pentru locuințele unifamiliale cât și pentru funcțiunile complementare.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Raccordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețea u centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze, telecomunicații atunci când acestea se vor realiza.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu Consiliul Local și administratorii de rețele. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietatea publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 Inaltimea construcțiilor

Regimul de înaltime pentru ZL1 :

Regimul de înaltime minim pentru locuințe este P (minim 3m la streasina).

Regimul de înaltime maxim pentru locuințe este S+P+1E (sau M) maxim 10m la coama).

Regimul de înaltime maxim pentru garajele este P (minim 3 m la streasina).

Regimul de înaltime pentru ZL2 :

Regimul de înaltime minim pentru locuințe este P (minim 3m la streasina).

Regimul de înaltime maxim pentru locuințe este S+P+1E+M.(sau Er) (maxim 13m la coama).

Regimul de înaltime pentru ZL3 :

Regimul de înaltime minim pentru funcțiuni complementare este P (minim 3m la streasina).

Regimul de înaltime maxim pentru funcțiuni complementare este S+P+2E+M. (maxim 16m la coama).

Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale rezistente:

- zidărie de cărămidă, planșee din beton
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatra naturală
- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țigla, fie acoperis tip terasa; **se interzic învelitorile din tabla zincata**

5. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi si împrejmuiiri

Art.1 Paraje

Parajele sau garajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelelor.

Pentru locuinte se va asigura 1 loc de parcare iar pentru functiuni complementare necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 in functie de activitatea ce se va desfasura.

Art.2 Spatii verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spatii verzi si de aliniament cu rol de protecție. Suprafața zonelor verzi nu va fi mai mica de 30% din suprafața fiecarei parcele.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spatii verzi plantate.

Se propune realizarea de spatii verzi publice de minim 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal .

Art.3 Împrejmuiiri

Imprejmuirea la strada : - fundatie de beton, elevatie cu inaltimea de 0.50 m din caramida, panou de lemn cu inaltimea de 1.50 m.

Imprejmuirea limitelor laterale si a limitei posterioare : - fundatie punctuala de beton cu stalpi rectangulari si panouri de lemn cu inaltimea de 2.00 m.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse următoarele zone funcționale:

1. Zona de locuinte si functiuni complementare – ZL1.
2. Zona vile cu apartamente si functiuni complementare – ZL2.
3. Zona de functiuni complementare – ZL3.
4. Zona verde.
5. Circulatie auto si pietonala.

ZL1 – Zona de locuinte si functiuni complementare

Functiuni admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+1E (sau M) în regim de construire discontinuu (izolat);
- echipamente publice specifice zonei

Functiuni admise cu conditionari

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program

prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- este admisă amplasarea urmatoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, cabine de avocatura, birouri proiectare, farmacie, centru comercial, magazine alimentare.

- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Functiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anteroară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 12 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu sectiunea B-B.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea C-C.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Fata de str. DJ 112B se impune o aliniere de 30 m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan și de 12 m din axul drumului după trecerea terenului în intravilan.

Distanta minima obligatorie fata de limita laterala Sud-Vestica va fi de 4m iar fata de limita laterala Nord-Estica se va respecta Codul Civil, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Distanța minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de 5 m.

Se va respecta in mod obligatoriu amplasarea propusa pe latura Nord-Estica si alinierea la strada.

Regimul de inaltime

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înăltimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru locuinte este P (minim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este S+P+1E (sau M) (maxim 10m la coama).

Regimul de inaltime maxim pentru garaje este P (minim 3 m la streasina).

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minima a parcelei : 500 mp;
- luând în considerare geometria și configurația terenului și analizând expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principală către sud, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor. În aceste condiții fiind mai oportună realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora către strada.
- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafață până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.8.

POT = 30 %

CUT = 0.8

ZL2 – Zona vile cu apartamente si functiuni complementare

Functiuni admise

- locuințe colective cu maxim S+P+1E+M (sau Er) în regim de construire discontinuu (izolat);
- echipamente publice specifice zonei

Functiuni admise cu conditionari

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, cabинete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, magazin comercial, magazine alimentare.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Functiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau autovehicule pentru care nu au locuri de parcare în interiorul parcelei), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anteroară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 12 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu sectiunea B-B.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea C-C.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Fata de str. DJ 112B se impune o aliniere de 30 m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan si de 12 m din axul drumului dupa trecerea terenului in intravilan.

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 5m.

Se va respecta in mod obligatoriu alinierea la strada.

Regimul de inaltime

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înăltimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru locuinte este P (minim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este S+P+1E+M (sau Er) (maxim 13 m la coama).

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minima a parcelei : 1000 mp;
- luand in considerare geometria si configurația terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor. In aceste conditii fiind mai oportuna realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora catre strada.
- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafață până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.9.

POT = 30 %

CUT = 0.9

ZL3 – Zona functiuni complementare

Functiuni admise

- turism (hoteluri, pensiuni, case de vacanta)
- magazin alimentatie publica
- restaurant
- centru evenimente
- constructii de invatamant
- constructii si amenajari sportive

Functiuni admise cu conditionari

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacutriere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 400 mp, să nu genereze transporturi grele și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, cabine de avocatura, birouri proiectare, farmacie, centru comercial, magazine alimentare.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Functiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 400 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anteroară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 12 m din axul strazii cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea C-C.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Fata de str. DJ 112B se impune o aliniere de 30 m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan și de 12 m din axul drumului după trecerea terenului în travilan.

Distanța minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 3m.

Distanța minima obligatorie fata de limita posterioară va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 5m.

Regimul de înaltime

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înăltimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înaltime minim pentru funcțiuni complementare este P (minim 3m la streasina).

Regimul de înaltime maxim pentru funcțiuni complementare este S+P+2E+M. (maxim 16 m la coama).

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minima a parcelei : 700 mp;

- luând în considerare geometria și configurația terenului și analizând expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principală către sud, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor. În aceste condiții fiind mai oportună realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora către strada.

- front minim la strada de 16,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafață până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 40 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.5.

POT = 40 %

CUT = 1.5

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcționale

Zona - circulații pietonale si carosabile

Date de recunoaștere

- accesul la teren se va realiza din strada Vulcanului (DJ112B) - profil stradal A-A.
- se va realiza drumul din interiorul terenului cu un carosabil de 7 m cu trotuar de 1.5 m si zona verde publica de 2 m pe o parte a strazi si parcare 5 m, trotuar de 1.5 m si zona verde publica de 1.60 m pe cealalta parte a strazii, profilul stradal C-C, conform plansei U03.

ZL 1 si ZL2

Date de recunoaștere

- cuprinde întreaga zona studiata cu exceptia drumurilor, a zonelor verzi si a zonelor de protectie.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune construirea de locuinte si functiuni complementare.

Regimul de aliniere

- Se impune o aliniere de 12 m din axul strazii cu sectiunea A-A.
- Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu sectiunea B-B.
- Se impune o aliniere de 15 m din axul strazii cu sectiunea C-C.
- Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.
- fata de str. DJ 112B se impune o aliniere de 30 m de la marginea carosabilului pentru terenul extravilan si de 12 m din axul drumului dupa trecerea terenului in intravilan.

Pentru ZL1 :

Distanta minima obligatorie fata de limita laterala Sud-Vestica va fi de 4m iar fata de limita laterala Nord-Estica se va respecta Codul Civil, in caz contrar se va obtine acordul vecinului.

Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de 5 m.

Se va respecta in mod obligatoriu amplasarea propusa pe latura Nord-Estica si alinierea la strada

Pentru ZL2 :

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.
Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 5m.
Se va respecta in mod obligatoriu alinierea la strada.

Pentru ZL3 :

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.
Distanta minima obligatorie fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 5m.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime pentru ZL1 :

Regimul de inaltime minim pentru locuinte este P (minim 3m la streasina).
Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este S+P+1E (sau M) maxim 10m la coama).
Regimul de inaltime maxim pentru garaje este P (minim 3 m la streasina).

Regimul de inaltime pentru ZL2 :

Regimul de inaltime minim pentru locuinte este P (minim 3m la streasina).
Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este S+P+1E+M.(sau Er) (maxim 13m la coama).

Regimul de inaltime pentru ZL3 :

Regimul de inaltime minim pentru functiuni complementare este P (minim 3m la streasina).
Regimul de inaltime maxim pentru functiuni complementare este S+P+2E+M. (maxim 16m la coama).

Indici privind utilizarea terenului

- ZL1 – Locuinte si functiuni complementare : POT = 30 %; CUT = 0.8.
- ZL2 – Vile cu apartamente si functiuni complementare : POT = 30 %; CUT = 0.9.
- ZL3 – Functiuni complementare : POT = 40 %; CUT = 1.5.

Categorii de materiale de construcții

Pentru construcții se vor folosi materiale rezistente:

- zidărie de cărămida, planșee din beton
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatra naturală
- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țigla, fie acoperis tip terasa; **se interzic învelitorile din tabla zincata**

Plantații

Terenul liber rezultat in urma mobilării se propune pentru amenajare prin plantare de arbori si arbuști grupați decorativ, aranjamente florale, alei dilate, etc. Suprafața zonelor verzi nu va fi mai mica de 30% din suprafața fiecarei parcele.

Se propune realizarea de spatii verzi publice de minim 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal .

Imprejmuire

Imprejmuirea la strada : - fundatie de beton, elevatie cu inaltimea de 0.50 m din caramida, panou de lemn cu inaltimea de 1.50 m.

Imprejmuirea limitelor laterale si a limitei posterioare : - fundatie punctuala de beton cu stalpi rectangulari si panouri de lemn cu inaltimea de 2.00 m.

Tipul de proprietate a terenului

- terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice;
- terenuri ce aparțin domeniului public.
- terenuri ce vor fi cedate domeniului public.
- teren rezervat pentru realizare drum.

Concluzii

Pe baza documentației de fata, aprobată, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celoralte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de UAT Cristian , se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

