

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR_1 – FUNCȚIUNI MIXTE

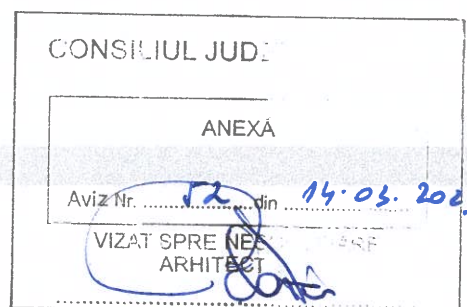
1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuințe unifamiliale
- terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul localității

Caracterul propus:

- zonă cu funcțiuni mixte, cu scopul creării unui nou pol urbanistic al localității



1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, spații verzi, parking auto, funcțiuni culturale, de sănătate, de turism, alimentație publică.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 și punctul 2.2;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_1 este în suprafața de 53 591 mp, în care se propun realizarea 7 parcele construibile, 2 parcele pentru rețeaua de drumuri și 1 parcelă pentru zona de piață/spațiu verde.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul noilor parcele propuse, conform cu Planșa de Reglementări Urbanistice.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 6 m.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Corpurile de clădire aferente celor 7 parcele construibile vor fi amplasate conform planșei de Mobilare Urbanistică.

În cazul curților interioare ale ansamblurilor între fațadele paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate - mai puțin parter).

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Toate parcelele propuse au acces auto și pietonal dinspre rețeaua de drumuri internă ansamblului care este racordată la rețeaua publică.

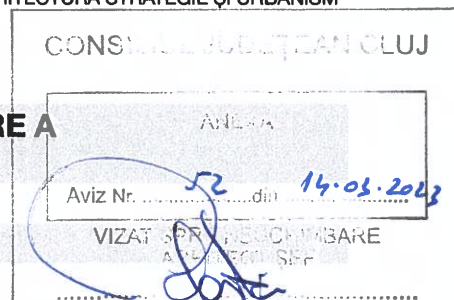
3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Se recomandă ca parcarile pentru vizitatori să fie prevăzute la sol.

Necesarul de parcaje se va dimensiona după cum urmează:

- locuințe:

- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp;
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. mai mare sau egală cu 50 mp



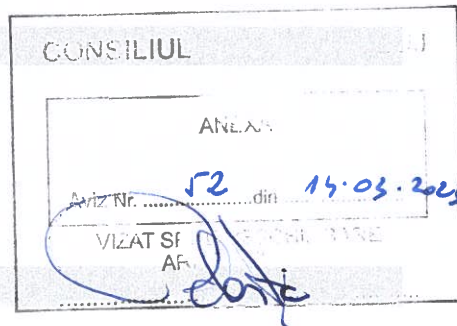
- comert: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata de vanzare
- servicii si birouri: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata utila
- locuinte: 1 loc de parcare biciclete pentru fiecare apartament;
- comert: 1 loc de parcare biciclete la 150 mp suprafata de vanzare

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R

Înălțimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de 22 m.

Înălțimea maxima a cladirilor va fi de 27 m.



3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10. SPAȚII VERZI

La nivelul întregului ansamblu, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală a UTR. În etapa de autorizare la nivel de parcelă calculul spațiilor verzi se va raporta la nivel de UTR.

3.11. ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea parcelelor cuprinse în această unitate teritorială de referință. Se pot face excepții în cazul parcelelor care se învecinează cu locuirea individuală existentă, unde se vor putea propune împrejmuiri.

Se accepta pentru delimitarea spațiilor publice cu caractere diferite împrejmuiri transparente sau din vegetație de max 1,2 m.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficientii de urbanism aferent PUZ se raporteaza la intreg UTR.

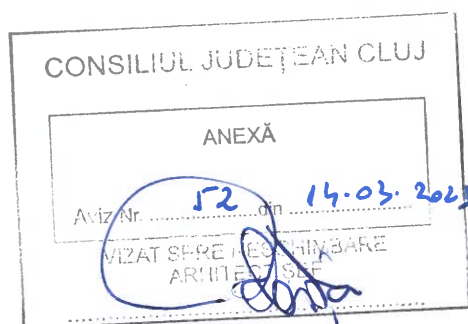
In etapa de autorizare la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR.

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - calculat la nivel de UTR = 60 %

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - calculat la nivel de UTR = 1.8



UTR_2 – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă de institutii publice - gradinita

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Instituții și servicii publice sau de interes public de învățământ.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Nu este cazul.

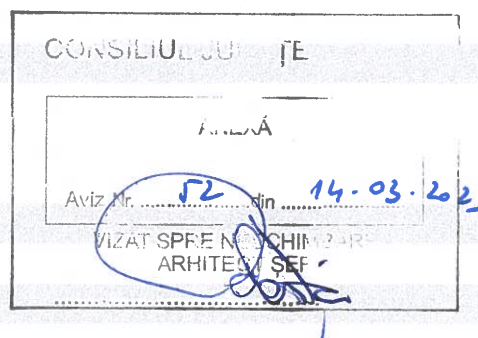
2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_2 este în suprafața de 2 000 mp, și este constituit dintr-o singură parcelă.



3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu 5 m față de circulația propusă prin PUZ.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 3 m.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Nu este cazul.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Parcela aferentă UTR_2 are acces auto și pietonal dinspre rețeaua de drumuri internă ansamblului care este racordată la rețeaua publică.

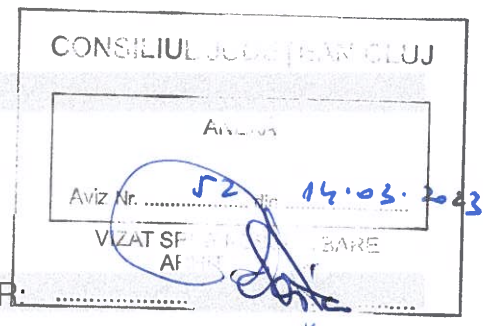
3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje este de un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției.

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+2E

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m.



3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (gradinită).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10. SPAȚII VERZI

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

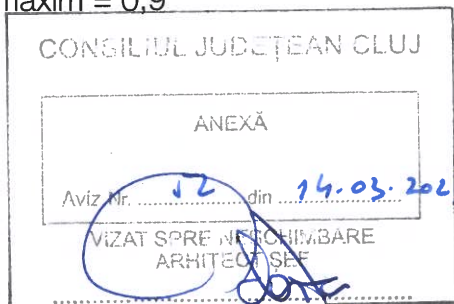
4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

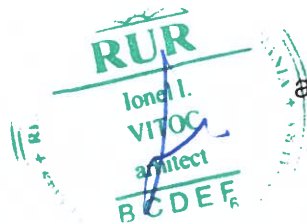
POT maxim = 40 %

4.2. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9



Întocmit,
arh. Valentin BADARINZA



Coordonator RUR,
arh. dipl. Ionel VITOC

Sef proiect,
dr. arh. Rareș V. DRĂGAN

