
volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aforent P.U.Z. " ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI, BRANSAMENTE"

1. GENERALITĂȚI

i) FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ

Locuire – locuinte unifamiliale sau familiale (cuplate) cu maxim 2 apartamente.

ii) FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Servicii – in special cele destinate zonei, comerț, profesii liberale, producție de mici dimensiuni (manufacturiera) nepoluanta.

2. SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

i) UTILIZĂRI IMPLICITE

Locuire si functiuni complementare.

ii) UTILIZĂRI PERMISE

Turism (pensiuni), activitati productive nepoluante, serviceuri auto de mici dimensiuni, cu acordul vecinilor.

iii) UTILIZĂRI INTERZISE

În cadrul UTR-ului propus sunt interzise următoarele funcțiuni:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități zootehnice si avicole

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

i) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru constructia propusa a se realiza exista un teren în suprafață totală de 920 mp. Pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-un drum; suprafața minimă de 500 mp pentru o locuinta unifamiliala, 800 mp pentru o locuinta familiala cuplata cu 2 apartamente.

Avand in vedere faptul ca cele doua parcele au ambele suprafete sub cei 500 mp minim pentru construirea unei locuinte unifamiliale, si nu se poate achizitiona teren suplimentar de la vecini, se propune construirea a doua locuinte cuplate pe limita de proprietate comuna existenta. Astfel, terenul luat in ansamblu (920 mp) se incadreaza in suprafata minima prevazuta la Gilau pentru locuinte cuplate (800 mp).

ii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este constituit în cazul de față de limita de proprietate inspre drumul de acces, situat pe latura sud-vest a amplasamentului.

Construcțiile se vor retrage la min 4.50 m de la limita de proprietate spre acest drum (din care fasia rezervata pentru regularizarea drumului de 1,50 m plus minim 3,00 m).

iii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform cod civil, minimum 2,00 m pentru ferestre cu goluri transparente.

iv) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime de H dar nu mai puțin de 3m între ele.

v) CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se va realiza în mod obligatoriu acces dintr-un drum. La toate parcelele construite, cu acces din acest drum, pe ambele laturi, s-a rezervat o fasie de cate 1,50 m latime pentru regularizarea drumului la un traseu de 7.00 m. Se propune si la cele doua parcele reglementate prin acest PUZ rezervarea fasiei cu latime de 1,50 m pentru regularizarea drumului (S=67 mp).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă staționarea autovehiculelor doar inafara drumurilor publice, in interiorul parcelelor. În interiorul fiecărei parcele se asigură 2 locuri de parcare pentru autoturisme (unul in garaj, unul in fata garajului).

vi) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul maxim de utilizare a terenului este de 30 %.

vii) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis (S)/D+P+E+M.

viii) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelelor studiate se va realiza in rețeaua existenta in zona.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spatiul verde de pe parcela.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

Telecomunicații

Nu e cazul sa se prelungeasca rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva in sistem wireless.

Alimentare cu căldură

Se va face cu pompe de caldura.

Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

ix) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor autoriza doar construcțiile care sunt prevazute cu finisaje exterioare de calitate superioara si executate din materiale durabile.

Se interzice utilizarea inventoriilor din tablă zincata simplă, datorită proceselor de reflecție și refracție a luminii pe care acestea o produc.

x) SPAȚII VERZI

Se vor asigura spații verzi pe parcela in proportie de minim 20% din suprafata totala.

4. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0.70.

PROPUS	MP	%
S teren	920	100.00

S teren rezervat pentru regularizare drum	67	7.28
S CONSTRUCTII PROPUSE	252.46	27.44
S PLATFORME PARCARE	45.55	4.97
S TROTUARE SI TERASE PIETONALE	99.69	10.83
S SPATI VERZI	455.30	49.48

CUT atins de constructiile propuse = 0,47 (AD = 435.58 mp)

Coordonator
ARH. URB. FLORIN PAVEL-SIMION



Elaborat
arh. urb. LASCUS VICENTIU

