

REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ pentru construirea de locuinte unifamiliale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Parcelele studiate se afla in extremitatea nord-vestica a municipiului Campia Turzii., la est de strada George Enescu – str. Viitorului.

1. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Parela este prezinta forme de servituti de utilitate publica.

2. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face conform legii 525/1996
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte unifamiliale izolate.

Locuinte unifamiliale cumplate.

Funcțiuni complementare – comerț / servicii / activități profesionale în clădiri cu funcții mixte

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise realizarea de anexe gospodărești, adăposturi pentru animale.

SECȚIUNEA 3. CLĂDIRILOR

Arhitectura imobilelor se impune a fi de facture modern-contemporana.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. să aibă front la stradă
2. lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepție fiind parcela identificata cu nr. Cad. 58087, care va fi considerate construbilia in forma actuala)
3. suprafața să fie mai mare sau egală cu 400.00mp pentru locuinte unifamiliale izolate sau 300 mp pentru locuinte unifamiliale cuplate.
4. să aibă formă regulată

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Imobilele se vor retrage cu minimu 4 m de la aliniament.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea imobilelor pe parcele se va realiza conform pieselor desenate, interiorul zonei construibile. (retrageri min. 1.00m fata de o limita laterala, si 3.00 m fata de cealalata limita laterala. si minimum 5 metri fata de limita posterioara)

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanta minima intre doua caldiri pe aceeasi parcela va fi de min. 2 m , cu respectarea conditiilor de insorire

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

1 loc de parcare la 75 mp util pentru orice tip de functiune admisa pe parcela studiata

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

$S(D)+P+1E+M$

H max constructii propuse = 9.00 m fata CTA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va închis la alegerea beneficiarului, pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT)

POT maxim admis = 35.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim admis 1,05

Arh. Retesan Radu

Arh. Scripcariu Sorin