S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfincaconcept.ro, +40754 452 988

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE CABANE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FEBRUARIE 2024

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfincaconcept.ro, +40754 452 988

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE……

1. Rolul RLU……..
2. Baza legala a elaborarii……..
3. Domeniul de aplicare ……..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI……

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului in teritoriu administrativ……
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public……..
6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității……..
7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan……..

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI ……

8. Zone și subzone……..

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

9. L – ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE……..

V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE (U.T.R.)

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfincaconcept.ro, +40754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE CABANE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 59 din 17.07.2023
Jud. Cluj, com. Marisel

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aferent localitatii Marisel.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU_*aferent "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE CABANE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI."*

Prezentul Regulament insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor, stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, respectiv:

Zona din comuna Marisel, jud. Cluj.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat Si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

Planul Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 4 291 mp Inscrise in CF dupa cum urmeaza:

1. CF nr. 54295, nr. CAD/54295, proprietar Radu Horia-Laurentiu, Radu Cristina, suprafata 1 400 mp.

2. CF nr. 54597, nr. CAD/54597, proprietar Radu Horia-Laurentiu, Radu Cristina, suprafata 600 mp.
3. CF nr. 54596, nr. CAD/54596, proprietar Rosu Viorel, suprafata 2 291 mp.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea unitatii teritoriale de referinta studiate, respectiv: UTR = **L - Zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

Proprietarul terenului situat in comuna Marisel a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe o zona studiata de circa 4 291 de mp. Se propune introducerea terenului studiat in intravilanul comunei Marisel, pentru parcelele cu CF: 54295, 54597 si 54596 cu o suprafata totala de 4 291 mp.

Terenul se situeaza in partea sudica a comunei Marisel, avand acces de pe un drum comunal aflat in partea nordica a zonei studiate. Conform PUG-ului reactualizat al comunei Marisel, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, in vecinatatea UTR-ului L.

In zona exista cateva casute sau case de vacanta.

Se propune rezolvarea problemelor functionale, stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime si maxime, dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. şi R.L.U. al com. Marisel.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Marisel cu nr. 1044 din 26.07.2023 si a Avizului de Oportunitate nr. 59 din 17.07.2023.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al localității Mărișel este întocmit cu

respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

1) Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

2) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar

3) Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată)

4) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

5) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

6) Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

7) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

8) Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

9) Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național

10)Legea apelor nr. 107/1996

11)Legea drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 12)Legea locuinței nr. 114/1996

13)Legea privind proprietatea publică și regimul juridic a1 acesteia, nr. 213/1998

14) Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor

15)HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism

16)Norme de igienă privind modul dc viața" al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994

17) Ordinul MAPPM nr. 125/1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului

18)Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor

19) HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului

20) HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prîn HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996

21)HGR nr. 486/1993 privind creşterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z. identificata prin:

1. CF nr. 54295, nr. CAD/54295, proprietar Radu Horia-Laurentiu, Radu Cristina, suprafata 1 400 mp.
2. CF nr. 54597, nr. CAD/54597, proprietar Radu Horia-Laurentiu, Radu Cristina, suprafata 600 mp.
3. CF nr. 54596, nr. CAD/54596, proprietar Rosu Viorel, suprafata 2 291 mp.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii (permisiuni si restrictii) necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

Terenul este liber de constructii.

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului in teritoriul administrativ

Zona studiata prin PUZ nu se suprapune cu arii de protectie speciala avifaunistica sau arii speciale de conservare privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.

Suprafata studiata nu face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile studiului geotehnic intocmit pe amplasament.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, scurgeri de torenți etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sînt:

a) căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, modemizarea acestora, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)

b) instalațiile pentru protecția mediului: zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protectie a surselor de apă etc.

c) depozitul de materiale recuperabile.

6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității

Funcțiunea principală a localității Mărișel este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

În intravilanul crângurilor comunei Mărişel se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sânt protejate prin prezentul Regulament:

a) Cursurile de apă

b) Spaiile verzi plantate cu vegetație arboricolă

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale şi/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajări şi construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprjin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Se interzice realizarea de constructii pe terenurile inundabile pînă la realizarea lucrărilor de regularizare propuse.

Construciile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității Mărişel se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

a) alimentarea cu energie electrică;

b) asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;

c) colectarea și depozitarea in condiții ecologice a apelor menajere reziduale şi a deșeurilor.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute in P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

a) căile de comunicație: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum şi lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.);

b) clădirile şi terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică;

c) zonele de protecție sanitară, spațiile verzi şi cele destinate amenajărilor sportive;

d) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare şi depozitului de materiale recuperabile.

Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

8. Zone și subzone funcționale

Zona de locuit și funcțiuni complementare (L) cuprinde 3 subzone:

- Subzona gospodăriilor existente (Le)
- Subzona gospodăriilor viitoare (Lp)
- Subzona locuințelor sezoniere (Ls)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

9. L – ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

9.1. Generalități

Zona de locuit cuprinde două subzone: subzona gospodăriilor existente (Le) și subzona gospodăriilor viitoare (Lv). Aceste subzone vor fi diferențiate, în cadrul prezentului regulament, prin prevederi alternative la articolele acestuia, acolo unde este cazul.

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire și producție agricolă.

Funcțiunile complementare admise in zonă sunt: comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi - de protecție, anexe gospodărești, adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitata, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitară.

9.2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

Utilizări interzise: - locuințe în blocuri

- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Interdictii temporare de construire: se stabilesc pentru terenurile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Interdicții definitive de construire: se stabilesc pentru zonele traversate de L.E.A. pe bandă de protecție prevăzută de normele de profil.

9.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 3,00 m.

Prescripțiile privind alinierea construcțiilor nu se aplică în trupurile izolate cu gospodării puțin numeroase.

Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 3,00 m, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala benerciarului/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.

Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta la Depozitul de materiale recuperabile, organizat în Roșești, pentru întreaga comună.

Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

a) front la stradă de minimum 12,00 m lățime;

b) suprafața minimă a parcelei de 700 mp;

Înălțimea construciilor va fi de maximum 3 nivele, dintre care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperişuri şarpantă.

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei şi azbocimentului la învelitori. Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi deosebite.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 mp, care vor fi amplasate astfel incit să participe la agrementarea spațiului public.

Parcelele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 m. Materialele şi alcătuirea acestora vor fi în concordanță“ cu specificul local.

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcajele necesare în zone de locuit vor fi realizate fară ocuparea spațiului public.

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind locuințe va fi de 30%, iar pentru funcțiunile complementare de 70%.

Terenurile agricole din intravilan aflate în prezent în circuit agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse organic în zona de locuit și funcțiuni complementare vor fi scoase din circuit în mod treptat prin Autorizațiile de construire.

V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Lp

- Delimitare: toate terenurile libere incluse în intravilan cu destinația locuințe şi funcțiuni complementare, dar care necesită reparcelarea, în prezent parcelele având suprafețe foarte mari

- Funcțiuni complementare: terenuri agricole în intravilan ce constituie rezerva pentru dezvoltarea localității în viitor

- Reglementări:

a) Permisiuni:- se pot amplasa locuințe şi anexe gospodăreşti şi locuințe sezoniere, dar numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, care să reparceleze terenurile vizate, să rezolve unitar suprafața respectivă din punct de vedere urbanistic şi al echipării edilitare

b) Restricții: - nu se pot construi până la elaborarea şi aprobarea unui P.U.D. restrâns sau pentru întregul teritoriu vizat (în funcție de anvergura obiectivului solicitat)

- in cazul fermelor zootehnice de mare capacitate se va condiționa eliberarea Autorizației de obținerea Acordului de Mediu ca şi in cazul unor unități industriale nepoluante.

Anexele de orice fel nu pot fi amplasate la mai puțin de 10 m față de locuințe și 15 m față de surse de apă existente sau propuse. Anexele gospodărești nu se pot amplasa la frontul străzii.

Se vor respecta toate prescripțiile Regulamentului Local pentru zona de locuit și funcțiuni complementare.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor şi partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

  Retragerea fata de drum: cladirile noi se vor retrage minim 3.00 fata de aliniament.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor :

  Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 3,00 m, iar retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim 3,00 m.

Conditiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate constructiile se vor bransa la retelele existente in zona.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat locuintelor si functiunilor complementare.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform P.U.G.Marisel, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Anexele gospodaresti pot fi alipite intre ele sau de constructiile avand functiunea de locuire cu conditia respectarii normelor de sanatate a populatiei si sanitar-veterinare;

Anexele gospodaresti care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuinta, cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatate a populatiei si sanitar-veterinare in vigoare;

Anexele care nu adapostesc animale si nu produc poluare vor fi amplasate la o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la streasina sau cornisa, dar nu mai putin de 3 m; este permisa si alipirea acestor tipuri de anexe de constructiile de locuit.

Se vor respecta conditiile de protectie PSI si alte norme tehnice specifice functiunilor.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se va realiza de pe drumul pietruit aflat in partea nordica a zonei si din strada Principala.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei.

Pentru aleile pietonale si velo se vor utiliza sisteme rutiere traditionale – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

H – maxim 3 niveluri, din care unul se recomanda a fi mansardat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior va fi in acord cu importanta zonei in care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei si azbocimentului la invelitori. Finisajele constructiilor amplasate in frontul strazii principale vor fi deosebite.

Paleta cromatica, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile propuse vor fi prevazute in concordanta cu specificul arhitecturii locale.

Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Volumetria constructiilor se va incadra in tipologia locului, conform Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local realizat pentru zona respectiva.

Materialele de finisaj pentru fatade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugraveli, piatra, caramida, lemn tratat - aparente, placaje din piatra s.a.

Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandata utilizarea cu precadere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben s.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului si dispunerea acestora intr-o maniera nespecifica zonei (in diagonala, s.a.).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare.

Colectarea desurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 20% din suprafata totala a parcelei. In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi;

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada și va fi amenajat cu vegetatie.

Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale si naturale: piatra, lemn, caramida. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale si indepartarea acestora de constructii concomitent cu dirijarea catre spatiile verzi.

Aleile carosabile vor fi pietruite si/sau inierbate.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea gospodariei se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, s.a.) si vor respecta tipologia locala specifica. Inaltimea nu va depasi 2,2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea.

Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, s.a.). Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT Maxim de 30 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT Maxim de 0.5 mp Adc/mp teren.

Intocmit,
Arh. Andreea Bodea

Sef de proiect,
arh. Urb. Alida Visan