

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

Regulamentul detaliaza si explicitieaza prin prescriptii si recomandari **Planul urbanistic zonal**, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Planul urbanistic zonal împreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire. Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ – ului si Regulamentului aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil în justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare între diferite parti.

În cazul în care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului Local. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit în cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelelor si caracterul constructiilor învecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

În prezentul Regulament nu a fost posibila preluarea unor prevederi cuprinse în documentatii de urbanism, deoarece, în perioada 2000-2016 nu au fost elaborate astfel de documentatii. Proiectantul a efectuat deplasari în teren, aducând la zi hartile suport pe care s-a lucrat, efectuând reactualizarea lor, pe langa studiul topografic efectuat.

Sunt cuprinse în Regulament urmatoarele categorii de prescriptii:

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat
2. Prescriptii si recomandari specifice zonificarii functionale.

## **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT**

### ***1.1. Prescriptii si recomandari generale***

#### ***L.1. Permissiuni***

##### ***L.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului***

Functiunea dominanta: servicii, zona turistica cu functiuni complementare compatibile cu - constructii individuale, parter, parter si etaj, izolate sau cuplate, dupa caz.

Funcțiuni complementare: dotări cu comerț de orice fel, diverse funcțiuni specifice complementare, nepoluante, care să nu stănjenească funcțiunea dominantă.

## **2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **2.1. Date de recunoaștere**

☞ Zona delimitată: la nord Sfinxul Banatean și terenuri arabile, la sud și est terenuri arabile și la vest DN6-E70;

☞ Terenuri arabile construibile;

☞ Tipul de proprietate: terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice, aflate în intravilan, parțial în extravilan.

### **2.2. Propuneri**

⇒ Construcții pentru servicii și turism – agrement, cu funcțiuni complementare.

⇒ Amenajarea și modernizarea circulațiilor carosabile și pietonale în noul context urbanistic; propuneri de alei noi de acces, de-a lungul terenului, pentru fiecare teren în parte.

⇒ Rezolvarea accesului la loturi și construcții;

⇒ **Dotarea edilitară – gospodărească a zonei cu elemente de tehnică – edilitară: rețea electrică, alimentare cu apă și canalizare, care de fapt vor fi asigurate în zona prin propunerile făcute, toate în sistem local.**

### **2.3. Recomandări pentru construcțiile existente**

Se recomandă și sunt necesare adăugiri, anexe, prelungiri.

### **2.4. Regimul de aliniere al construcțiilor**

➤ Se propune o retragere de la aliniament, prin alinierea construcțiilor, materializată de linia ce delimitează lotul de spațiul public (gardul) și anume: de la gard (aliniament) se va considera până în planul fațadei clădirii celei mai avansate (corpul administrativ). Nu se pot admite retrageri mai mici decât cele prescrise, acceptându-se amplasamente cât mai aproape de la aliniament, conform profilului transversal, amplasate retrase de la aliniament, asadar retragerile vor fi obligatorii: 7,00 – 8,00 m din axul DN6, și o restricție de construibilitate în zona drumului național și european de 50,00 m din axul drumului.

➤ Fronturile construite vor fi jucate, cu forme diferite pentru o mai mare diversitate volumetrică și estetică la nivelul DN 6;

➤ Se doresc acoperisuri spectaculoase cu jocuri de volume deosebite și elemente decorative diverse, în special spre drum, specifice construcțiilor agricole.

### **2.5. Regimul de înălțime**

☞ Pentru construcțiile de locuit propuse se recomandă un regim de înălțime P, P+1.

## ***2.6. Indici privind utilizarea terenului***

**POT = max. 35%, CUT = max. 0,60**

## ***2.7. Accese principale la constructii***

Se vor face la toate constructiile direct din aleea carosabila propusa. Parcajele se vor realiza individual, pe carosabil, longitudinal, pe un singur fir de circulatie.

## ***2.8. Categorii de materiale de constructii***

Se recomanda folosirea atât a materialelor traditionale locale, cât si a celor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, boltari, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, plexic, tabla, metal, inox, ceramica. Elevatiile si finisajele expuse la vedere vor fi executate cu materiale durabile: mozaic frecat, spalat sau buciardat, în câmp continuu, asize sau diferite modele, astfel încât sa se evite kitch-ul.

## ***2.9. Plantatii***

Nu exista plantatii în sit, dar se va opta pentru plantatiile dorite de proprietar: arbori, arbusti, plante de orice fel, flori, gazon, s.a. S-au propus suprafete verzi amenajate, conform prezentarii din plansa „Reglementari-zonificare functionala”.

Amenajarile din punct de vedere al plantatiilor si perdelelor verzi de protectie, se vor face in functie de amplasarea constructiilor, aleilor sau obiectelor care vor mobila lotul. In ceea ce priveste tipul de plantatii, se vor alege arbusti si arbori ornamentali, specifici altitudinii si aclimatizati aici, sau pomi fructiferi.

## ***2.10. Insorire si orientare fata de punctele cardinale***

In cazul acestei parcele, constructiile individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor sa se respecte regula insoririi minime de 11/2 h la solstitiul de iarna sau 2 h in perioada 21 februarie – 21 octombrie, cu unghiuri de incidenta ale razelor solare de peste 60 vertical si 20 orizontal.

## **3. RECOMANDARI FINALE**

Pe lângă toate aceste prescriptii cu utilizari permise si restrictive, proiectantul interzice cu desavârsire imixtiuni, formalitati si improvizatii în alegerea solutiilor arhitecturale la proiectarea constructiilor.

Proiectantilor fiecarei cladiri li se recomanda o consultare cu proiectantul PUZ – ului înainte de elaborarea unui proiect tehnic. De asemenea, în conformitate cu Legea nr. 8 din 1996 republicata, proiectantul general are drept de autor asupra PUZ – ului elaborat, fara ca beneficiarul PUZ-ului sa fie implicat.