

Regulamentul urbanistic local aferent Planului Urbanistic Zonal

Regulamentul urbanistic local are ca scop detalierea și explicarea sub forma unor prescripții și recomandări P.U.Z.-ul, în vederea aplicării acestuia în practică.

Regulamentul cuprinde reguli generale de urbanism instituite pentru întreaga zonă studiată și prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale stabilite în prezenta documentație de urbanism.

1. Prescripții și recomandări generale la nivelul întregii zone studiate

1.1. Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber de construcții sau ferite de inundații;
- amenajări de spații verzi, căi de circulație, echiparea edilitară.

1.2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru organizarea spațială și funcțională a zonei sunt necesare măsuri de promovare a următoarelor lucrări și operațiuni de amenajarea teritoriului:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute în actualul PUZ pentru diverse obiective;
- Noile spații construite și amenajate se vor realiza în așa fel, încât să se armonizeze cu mediul natural și construit existent în zonă și vecinătate;
- Amenajarea complexă, funcțional-arhitectural, a spațiilor verzi, sportive, pietonale și carosabile.

1.3. Recomandări privind organizarea circulației

La organizarea rețelei de circulație se vor respecta normativele privind lucrările de străzi (STAS nr. 10.144/1-6), precum și cele privind proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice tipului de căi de circulație și regimul de aliniere al construcțiilor propuse.

Execuția lucrărilor de sistematizare verticală a drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice ale execuției din normative și standarde.

1.4. Prescripții și recomandări generale

În cadrul teritoriului studiat s-au delimitat două zone funcționale, cea de prestări de servicii-comerț și de agrement și sport pentru care s-au întocmit fișe de reglementări separate:

FIȘA DE REGLEMENTĂRI nr.1

1. Denumirea zonei : Zona funcțională de prestări servicii și comerț

2. Delimitarea zonei:

- la est : str. Lt. Păiș David
- la sud : lacul și viitorul parc
- la vest : râul Olt și alea pietonală
- la nord : str. 1 Decembrie 1918

3. Construcțiile existente: bar-restaurant (cu caracter provizoriu) și parcaj public

4. Construcții propuse: stația de distribuție combustibil; magazin comercial; spălătorie auto; restaurant cu terasă; parcări; drumuri și alei pietonale; ziduri de sprijin.

5. Reglementări ale zonei :

5.1. Regimul de înălțime al construcțiilor:

Parter, cu excepția noului restaurant care va fi parter și un etaj.

5.2. Regimul de aliniere al construcțiilor

Conform prevederilor cuprinse în planșa „Reglementări, zonificarea teritoriului, căi de circulație”.

5.3. Regimul utilizare a terenului

a) Procentul de ocuparea terenului (POT): maxim 35%

b) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): maxim 0,65

5.4. Categorii de materiale de construcții utilizabile

Materialele de construcții utilizabile vor fi de tip „durabil”, adică: beton, beton armat, cărămidă, lemn, BCA, fier, aluminiu, etc.

Structura constructivă: fundații din beton, zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș șarpantă cu învelitoare de țiglă.

5.5. Aleile și parcajele se vor amenaja din dale de beton sau piatră.

5.6. Delimitarea incintei

Gardul spre drumul principal va fi de maxim 1,50 m, cu soclu din zidărie de cărămidă, restul din șipci de lemn sau fier forjat. Se recomandă gard viu (vegetație). Pe celelalte laturi gardul poate avea înălțimea de 1,80-2,00 m realizate din materiale similare cu cele descrise mai sus.

5.7. Plantații, zone verzi

Se prevede realizarea lângă alei și platforme gazon de iarbă cu grupuri florare și arbori și arbuști decorativi.

FIȘA DE REGLEMENTĂRI nr.2

1. Denumirea zonei : Zona funcțională de agrement și sport
2. Delimitarea zonei:
 - la est : str. Lt. Păiș David
 - la sud și vest : râul Olt
 - la nord : zona funcțională de prestări servicii-comerț
3. Construcțiile existente: lacul artificial, dig de protecție, minirestaurant-terasă (pe insulă), alei pietonale, cabină stație de pompare apă din râul Olt.
4. Construcții propuse: debarcader, terenuri sportive, vestiare și grup sanitar, parcare publică, amenajări de drum carosabil și alei pietonale, extindere și modernizare restaurant (existent); executarea unui dig de protecție contra inundațiilor la sud și vest de dotările sportive.
Executarea unei prize de captarea apei din râul Olt, în amonte de podul rutier existent, pentru alimentarea gravitațională a lacului cu apă.
5. Reglementări ale zonei :
 - 5.1. Regimul de înălțime al construcțiilor: parter
 - 5.2. Regimul de aliniere al construcțiilor și amplasamentul acestora
Conform prevederilor cuprinse în planșa „Reglementări, zonificarea teritoriului, căi de circulație”.
 - 5.3. Regimul utilizare a terenului
 - c) Procentul de ocuparea terenului (POT): maxim 10%
 - d) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): maxim 0,10

5.4. Categoriile de materiale de construcții utilizabile

Materialele folosite vor fi de tip „durabil”: beton, beton armat, cărămidă, BCA, lemn, fier, etc.

5.5. Aleile și parcaje Materialele folosite vor fi dale de beton sau piatră.

5.6. Plantații, zone verzi

Se prevede realizarea de gazon de iarbă cu grupuri florare și plantații de arbori și arbuști.