



P.U.Z. Raducaneni
PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
PARCELARII SI CONCESIONARII PENTRU
CONSTRUIREA DE LOCUINTE SI
FUNCTIUNI CONEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PR. NR. 1 /2017

UTR 3-1 - RADUCANENI – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI CONEXE

COMUNA RADUCANENI
Județul IASI

CUPRINS:

I. Delimitare și zonificare U.T.R.	3
II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	4
II.1. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	4
IS. a) Definirea zonei	4
IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei	4
IS. c) Tipurile de subzone funcționale	4
IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei	4
IS. e) Utilizările permise	4
IS. f) Utilizări permise cu condiții	5
IS. g) Interdicții temporare	Error! Bookmark not defined.
IS. h) Interdicțiile permanente	5
IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei	5
IS. j) Amplasarea față de drumurile publice	5
IS. k) Accese carosabile și pietonale	5
IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	6
IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare	6
IS. n) Înălțimea construcțiilor	6
IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor	6
IS. p) Procentul de ocupare al terenului	7
IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului	7
IS. s) Parcaje	7
IS. t) Spații verzi și plantate	7
IS. u) Împrejmuiri	7

I. Delimitare și zonificare U.T.R.

I.1. Denumirea U.T.R.

U.T.R. 3-1 Raducaneni – zona locuinte si functiuni conexe

I.2. Limite U.T.R.

N - *UTR 3 Raducaneni*
E - *UTR 3 Raducaneni*
S - *UTR 3 Raducaneni*
V - *UTR 3 Raducaneni*

I.3. Zone funcționale

IS - *Zonă locuinte si functiuni conexe*
SP - *Spații protecție sanitară*
C - *Zonă căi comunicații (străzi.)*
TE - *Zona echipari edilitare*

II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

II.1. IS - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI CONEXE

IS. a) Definirea zonei

- Zona se compune din subzone ce cuprind locuinte individuale sau colective mici P – P+1,2+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu
- Existent -
- Propus:
 - Locuinte P – P+1,2+M – colective sau individuale
 - Cai de comunicatii propuse pe trasee noi, cu zone aferente retelelor edilitare
 - Spatii verzi
 - Puncte de colectare a deseurilor

IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuinte si functiuni conexe

IS. c) Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective sau individuale mici izolate si cuplate, anexe gospodaresti
- Se pot autoriza orice lucrari de construire, intretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban (cos de gunoi, panouri publicitate, banchete, spatii verzi, adaposturi pt statie de transport in comun, etc)
- Se pot autoriza construirea de spatii comerciale – tip magazin, spații pentru comerț independente sau spații pentru comerț înglobate în alte construcții.
- Echipamente publice de nivel cartier (rezidential)
- spatii pietonale, alei pietonale
- spatii plantate, scoaruri
- alei acces, drumuri interioare

IS. d) Utilizari admise cu conditionari

- Se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise
- Se pot autoriza ocuparea si construirea de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul prestarilor de servicii, comerț en gros, etc dupa ce in prealabil a fost avizata o documentatie PUD sau PUZ

IS. e) Utilizările interzise

- Funcțiuni industriale, servicii de orice natura care prin activitatea ce o desfasoara genereaza poluare sau riscuri tehnologice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Depozitarea de substante inflamabile

- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Orice constructie care nu are legatura cu functiunea dominanta

IS. f) Interdicții temporare

- Se instituie interdicție temporară pentru construcții noi și extinderi care nu se includ in regulamentul zonei, restrictie pana la realizare de PUZ/PUD.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a rețelelor edilitare ce se vor dezvolta in zona studiata.

IS. g) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmuji.

IS. h) Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane de limita proprietății vecine.
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.
- Se recomanda a se respecta conditiile impuse de cadrul legal aferent acestui tip de zone

IS. i) Amplasarea cladirilor față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, rampe, trape la construcțiile aliniate la stradă (trotuar).
- Toate constructiile vor fi realizate cu o pastrare a aliniamentelor create fata de drumurile publice. Amplasarea se va face în limita a 10 de metri începând cu axul drumului
- In interiorul zonei studiate se va realiza un drum intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfasura in interior si realizarea de iesiri in drumurile existente

IS. j) Accese carosabile și pietonale

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal
- În interiorul zonei studiate se vor realiza drumuri intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfășura în interior cu legătura la drumurile existente
- Accesul la toate construcțiile ce se vor dezvolta se va face în mod direct din drumul cu profil de 9 m propus în interiorul zonei studiate
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultăți la deplasare

IS. k) Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice
- Se recomandă gruparea parcajelor să se realizeze pe suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să nu pericliteze circulația în zonă
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția

IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi zona se racordează la rețelele existente prezentate în planuri

IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

IS. n) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1,2E+(M)
- În toate condițiile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Garajele și anexele vizibile din circulație publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, tabla ondulată, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă, azbociment sau alte materiale ce conștrăzic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în perețele

construcției sau în cadrul împrejuririi.

IS. p) Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de max. 30%.

IS. r) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

- 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
- 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

IS. s) Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru suplinirea lipsei unor retele
- Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate

IS. t) Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi inerbate și plantat cu arbori cu densitatea propusă de un arbore / 100 mp
- Se recomandă ca pentru ameliorarea microclimatului și pentru protecția clădirii să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

IS. u) Împrejuriri

- Se recomandă împrejuriri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpată, tabla zincată, etc.

IS. v) Recomandari speciale

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții
- Se vor urmări acțiuni de protecție a mediului și se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

Intocmit,

Sef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micsa