



S.C. ARHITECTONIK S.R.L. SLATINA
proiectare constructii civile, industriale, agricole
str. A.I.Cuza nr 27 bl S7 sc B ap 4 Slatina Olt J 28/600/2007
tel 0744 90 86 82 e-mail: arhitectonik@yahoo.com

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI: IMBUNATATIREA SPATIULUI PUBLIC
IN ORASUL BALS - AMENAJARE ZONA DE
AGREMENT (BALTA Garii) SI DRUM DE
ACCES (STR. NUFARULUI) JUD. OLT**

Beneficiar: **U.A.T. BALS
STR. NICOLAE BALCESCU, NR. 14
LOC. BALS, JUD. OLT**

Proiectant general: **S.C. ARHITECTONIK S.R.L.
J28/600/2007; C.U.I.: RO22178530
Mun. Slatina, jud. Olt**

Proiectant specialitate urbanism: **S.C. ETALON S.R.L.
J28/1627/1994; C.U.I.: RO6759329
loc. Bobicesti, jud. Olt**

Data elaborarii: **decembrie 2018**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrarii consta in extinderea intravilanului loc. Bals, jud. Olt cu o suprafata de 78.110,00mp, precum si stabilirea a doua zone functionale: zona de agrement (TCP1) si zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (L1).

Necesitatea extinderii intravilanului loc. Bals in vederea amplasarii obiectivului, reflecta dinamismul si directia de dezvoltare a vietii economice a comunitatii si aspiratiile viitoare.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele orientative ale constructiilor ce pot fi realizate in cadrul zonei studiate.

In functie de politica de dezvoltare a localitatii se considera necesar a se realiza in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale a zonei;
- asigurarea amenajarilor si utilitatilor necesare amplasarii obiectivului;
- circulatia terenurilor;
- organizarea circulatiei carosabile.

1.3. Surse documentare

La baza realizarii Planului Urbanistic Zonal au stat prevederile cuprinse in Planul Urbanistic General al localitatii Bals, precum si avizul de oportunitate eliberat de Consiliul Local Bals.

Din precizarile avizului de oportunitate mentionam:

- terenul este amplasat in extravilanul localitatii;
- caracterul zonei: teren liber de constructii iar categoria de folosinta este, o parte HB (apa statatoare -balta) si o parte N (neproductiv).
- accesul se realizeaza din str. Nufarului;
- modalitatea de asigurare a utilitatilor necesare va fi studiata si reglementata prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata prin prezentul studiu se afla in zona de sud a localitatii Bals, la limita zonei de locuinte. Directia generala de dezvoltare a localitatii este catre estul si vestul acesteia, avand in vedere accesibilitatea si legatura cu celelalte localitati importante din zona: municipiile Slatina si Craiova.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea de sud a intravilanului localitatii Bals, la limita intravilanului existent.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Categoria de folosinta a terenului este, o parte HB (apa statatoare -balta) si o parte N (neproductiv). Cadrul natural existent este constituit in principal dintr-un luciu de apa (apa statatoare - "Balta Garii") care, o parte din aceasta a colmatat si a devenit teren neproductiv. Amplasamentul este in vecinatatea garii orasului Bals si la limita zonei de locuinte a localitatii. Din punct de vedere geomorfologic perimetrul in studiu se incadreaza in zona Podisului Getic. Altitudinea reliefului coboara in panta lina de la Vitomiresti, catre Dunare pana la Corabia, ceea ce confera o expozitie sudica inorsita. Valea Dunarii, orientata est-vest, domina malul romanesc si prezinta terase intense. Valea Oltului reprezinta o adevarata axa a teritoriului judetului. Studiul geotehnic cuprinde lucrarile de exploatare geotehnica executate in zona amplasamentului, in scopul de a furniza datele necesare solutionarii problemelor de baza. Date privind zona seismica: in conformitate cu reglementarile tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100-1/2013, zona de acceleratie terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50ani, zona studiata este in zona D de seismicitate, valoarea acceleratiei terenului este $a_g = 0,20g$, perioada de control (colt) $T_c = 1,0s$, are gradul 7 de seismicitate.

Din punct de vedere climatic al actiunilor date de zapada, amplasamentul are o incarcare pe sol de $2,0kN/mp$ cu o perioada de recurenta de 50ani.

Din punct de vedere eolian amplasamentul studiat are o presiune dinamica de baza de $0,7kN/mp$. Adancimea de inghet a terenului din zona este conform STAS 6054 de 1,00m.

Nivelul apelor este ridicat in zona de stufaris si este situat la cca 2,00m, iar in zona terenului neproductiv la 4,5m.

2.4. Circulatia

In zona, circulatia se desfasoara pe strada Nufarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata prin P.U.Z. este libera de constructii, caracterul terenului fiind o parte HB (apa statatoare -balta) constituit din "Balta Garii" si o parte N (neproductiv).

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista utilitati decat pe str. Nufarului.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona studiata exista un luciu de apa denumit "Balta Garii", o zona de teren neproductiv compus in special din stufaris si care a aparut ca urmare a colmatarii unei parti din "Balta Garii", precum si o zona de teren, inspre str. Nufarului, pe care urmeaza a fi realizate o serie de constructii ce fac parte din investitia de amenajare a zonei de agrement.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Factori de risc natural:

- inundatii;
- alunecari de teren;
- incendiile de vegetatie;
- cutremurele.

Factori antropici de risc:

- proiectare defectuoasa;
- executie incorecta;
- exploatare necorespunzatoare;
- vandalism.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dorinta Consiliului Local Bals si a populatiei, este pentru dezvoltarea orasului, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona, amenajarea de spatii de agrement pentru populatia localitatii. Aceasta se poate face prin realizarea de noi investitii private sau publice care sa aduca un plus valoare zonei. Amplasamentul este propice realizarii investitiei tinand cont de cadrul natural existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Configurata pe tendinta reala de dezvoltare a loc. Bals, sustinuta de existenta conditiilor optime de cadru natural, investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere care va capata o noua valoare urbana din punct de vedere economic si a gradului de utilizare a zonei. P.U.Z.-ul propriu-zis si R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de fata, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei si incadrarea in prevederile P.U.G. ale loc. Bals si R.L.U. aferent P.U.G. loc. Bals. Prin aprobarea P.U.Z. si R.L.U. se va stabili modul in care se vor schimba parametrii urbanistici si motivele care genereaza amplasarea de constructii noi.

Odata aprobat P.U.Z. si R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminata pentru realizarea de constructii cu functiunea de zona de agrement si de locuinte pana la preluarea acestora in P.U.G.

3.2. Prevederi ale PUG

Zonificarea functionala a loc. Bals s-a stabilit in conformitate cu planșa de Reglementari a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati cuprinse in cadrul localitatii si de ponderea acestora in teritoriu.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din extravilan este posibila, respectand prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (RGU).

Terenurile din extravilan s-au delimitat conform plansei cu „Incadrarea in teritoriul administrativ al localitatii” care se supune prevederilor art. 3 din RGU.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se va avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34N/M.30/342214221/ din 1995 al MLPAT, MAPN, MAI, SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Constructiile vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,00m - FV2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z.

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - PI32-93 si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R. G. U.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata exista un luciu de apa denumit "Balta Garii", o zona de teren neproductiv compus in special din stufaris si care a aparut ca urmare a colmatarii unei parti din "Balta Garii", precum si o zona de teren, inspre str. Nufarului, pe care urmeaza a fi realizate o serie de constructii ce fac parte din investitia de amenajare a zonei de agrement.

Investitia de realizare a unei zone de agrement se incadreaza perfect in cadrul natural existent, urmand a fi valorificat luciul de apa existent prin amenajarea de pontoane, alei pentru promenada in jurul lacului.

De asemenea, zona de teren rezultata in urma colmatarii unei parti din "Balta Garii" va fi igienizata si mobilata cu foisoare, amenajari alei pietonale si pentru biciclete.

3.4. Modernizarea circulatiei

Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual pe str. Nufarului.

Traseele din incinta se vor dimensiona corespunzator necesitatilor investitiei.

Accesul in incinta se va face direct din str. Nufarului de pe latura nord-vestica a zonei studiate.

Se propune reabilitarea strazii Nufarului pe o lungime de 42m pentru asigurarea unui acces facil la zona studiata.

Parcaje

Vor fi amenajate parcaje, in incinta zonei functionale "zona agrement" pe platforme descoperite, si vor fi dimensionate corespunzator necesitatilor investitiei.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funciunea propusa a zonei, pentru suprafata de teren de 77.440,00mp din totalul suprafatei de 78.110,00mp a zonei studiate, va fi de "Zona agrement" (TCP1). Restul suprafatei de teren, si anume 670,00mp, din cadrul zonei studiate va avea functiunea de zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare (L1). Se propune introducerea in intravilanul loc. Bals a

suprafetei de teren de 78.070,00mp.

Indici urbanistici	Zona functionala Zona agrement (TCP1)	Zona functionala Zona locuinte si functiuni complementare (L1)
P.O.T. maxim	15,00%	40,00%
C.U.T. maxim	0,3	1,20
Regim maxim de inaltime	P+1	P+1+M
Inaltime maxima c-tii la coama/atic	7,00m	8,00m

Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere a tinut cont de:

- aspectul compozitional al obiectivului, zona ce face obiectul P.U.Z.-ului fiind libera de constructii, nu exista constrangeri privind alinierea la constructii existente;
- asigurarea de platforme betonate de incinta pentru asigurarea circulatiei necesare in incinta, conform cu necesitatile beneficiarului;
- asigurarea unor retrageri suficiente fata de str. Nufarului.

In cazul dezvoltarii ulterioare a zonei, prin realizarea de constructii in noi in vecinatate, acestea vor trebui sa respecte retragerea minima stabilita prin regulamentul prezentului Plan Urbanistic Zonal.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Bransamentul de apa se va asigura prin racord la reseaua stradala existenta pe str. Nufarului.

Alimentarea cu energie electrica

Din reseaua existenta pe strada Nufarului.

Retea de canalizare

Bransament la reseaua existenta pe strada Nufarului.

Incalzirea

Se va realiza prin intermediul ventilo-convectoarelor ce vor functiona pe energie electrica.

3.7. Protectia mediului

Emisiile. Pentru aceasta investitie nu exista emisii poluante pentru factorii de mediu. Zona va fi una de agrement prin urmare, nu sunt factori generatori de emisii cu impact negativ asupra mediului.

Zgomot. Zona fiind una de agrement si de locuinte nu vor fi factori care sa genereze zgomot.

Preluarea apelor meteorice se va face printr-un sistem de rigole ce se vor realiza la nivelul platformei betonate a incintei si dirijate catre reseaua de canalizare a orasului.

Preluarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare ce se va realiza din tubulatura de pvc, apele uzate provenite de la grupurile sanitare urmand a fi dirijate catre reseaua de canalizare existenta pe strada Nufarului.

Modul de gospodarie a deseurilor:

- deseuri rezultate in urma activitatii de realizare a investitiei: toate aceste deseuri vor fi depozitate temporar in zone special amenajate pe proprietatea beneficiarului si vor fi ridicate, ritmic, de catre societatea de salubritate ce deserveste localitatea in baza unui contract ce se va incheia intre beneficiar si societatea de salubritate;

- deseuri rezultate in urma activitatii desfasurate de investitor: sunt constituite din deseuri menajere ce vor fi depozitate temporar in pubele ecologice, in zone special amenajate prin grija

beneficiarului, de unde vor fi ridicate de societatea de salubritate ce deservește localitatea Bals. De-a lungul aleilor pietonale se vor monta cosuri de gunoi pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor realiza zone gazonate și plantatii de arbuști ornamentali. Spațiile verzi vor fi marginite de borduri prefabricate din beton.

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

Zona studiată este teren proprietate privată (în suprafața de 670,00mp) aparținând persoanelor fizice Cioraca Liviu și Cioraca Mihaela (nr. cad. 51910) și teren domeniu public aparținând Consiliului Local Bals în suprafața de 77.440,00mp (nr. cad. 51526).

Circulația terenurilor

În funcție de necesitățile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor după cum urmează:

- teren ce face parte din extravilanul loc. Bals și trebuie introdus în intravilan 78.110,00mp. Din aceasta 77.440,00mp aparține beneficiarului (domeniu public al Consiliului Local Bals) iar diferența de 670,00mp terenul se află în proprietate privată (Cioraca Liviu și Cioraca Mihaela);
- teren pentru care trebuie schimbată funcțiunea din teren extravilan neproductiv în zona agrement - 77.440,00mp (nr. cad. 51526);
- teren pentru care trebuie schimbată funcțiunea din teren extravilan neproductiv în zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare - 670,00mp (nr. cad. 51910).

În tabelul următor este prezentată lista cu proprietarii și suprafețele de teren aferente ce urmează a fi introduse în intravilan și pentru care se va schimba categoria de folosință a terenului:

Proprietar	Suprafața de teren introdusă în intravilan (mp)	Suprafața teren propusă pentru schimbarea din zona teren neproductiv extravilan în zona agrement intravilan (TCP1)	Suprafața teren propusă pentru schimbarea din zona teren neproductiv extravilan în zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (L1)
Domeniu public al Consiliului Local Bals	77.440,00	77.440,00	0,00
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (proprietar Cioraca Liviu și Cioraca Mihaela)	670,00	0,00	670,00
Total	78.110,00	77.440,00	670,00

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- introducerea în intravilan;
- schimbarea funcțională a zonei studiate.

Investiția se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General.

Propunerile avansate prin prezentul P.U.Z. arata directia de dezvoltare a localitatii Bals si aduce plus valoare economica zonei, prin crearea unei zone de relaxare si petrecere a timpului liber pentru locuitorii orasului Bals.

Din punct de vedere urbanistic, propunerile nu influenteaza in mod negativ caracterul zonei, investitia incadrandu-se perfect in cadrul natural existent.

Din punct de vedere al asigurarii utilitatilor necesare acestea se pot asigura prin bransament la retelele existente pe strada Nufarului.

Intocmit,
arh. Severica Mitache



S.C. ARHITECTONIK S.R.L. SLATINA
proiectare constructii civile, industriale, agricole
str. A.I.Cuza nr 27 bl S7 sc B ap 4 Slatina Olt J 28/600/2007
tel 0744 90 86 82 e-mail: arhitectonik@yahoo.com

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. Dispozitii generale

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie într-un sistem unitar de reglementari urbanistice la nivelul zonei studiate, cu scopul de a concretiza in plan spatial strategia de dezvoltare a zonei, in spiritul principiilor dezvoltarii durabile.

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Baza legala utilizata in conceperea si redactarea prezentului Regulament

- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor modificata si completata cu OUG 100/2016
- Legea 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea si completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001 - Ordinul 233/2016
- HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- Legea 5/ 2000 privind zonele naturale si construite protejate ;
- Legea 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea 451/ 2002, pentru ratificarea “Conventiei Europene a peisajului”, adoptata la Florenta, in 20 oct. 2000
- Legea 41/1995 – privind aprobarea Ordonantei Guvernamentale nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural
- L.137/1995 – privind protectia mediului, republicata in 2000 si completate cu Legea 159/1999.
- L.7/1996 – Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare
- L.107/1996 – Legea apelor
- L. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- L.521/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- L.56/1998 – privind aprobarea OG nr. 24/1997 pentru modificarea si completarea OG nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national aprobate prin Legea 41/1995.
- L.213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

Domeniu de aplicare

Prezentul regulament se aplică în interiorul zonei studiate.

Prezentul Regulament local de urbanism stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreaga zonă studiată, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

De asemenea, la emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va consulta și va respecta și prevederile continute în Planurile urbanistice Zonale și de detaliu ulterioare aprobării prezentului regulament.

Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Conditionalități avizatori

Pentru executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare, după caz, în funcție de prevederile Legii Apelor nr. 107/ 1996 cu modificările și completările ulterioare, se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.M.P. nr. 799/2012, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona studiată este permisă numai pentru construcții cu caracter de locuințe (pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare) și de agrement (pentru zona de agrement).

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de stufăriș din cadrul zonei studiate este interzisă, cu excepția lucrărilor de sistematizare verticală (realizare alei pietonale și spații verzi).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului, cu respectarea zonelor de protecție stabilite prin planșa de regulament.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor

Amplasarea față de drumuri publice

Retragerile minime obligatorii vor fi de minim 6,00m față de str. Nufarului.

Drumurile din incinta zonei studiate se vor racorda cu str. Nufarului astfel încât să permită accesul facil al autospeciălor.

Amplasarea față de rețelele de utilități

Conform restricțiilor impuse de avizatori.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face pe teren liber, neconstruit, în afara zonelor de protecție stabilite prin regulament (zona de stufăriș), și în cadrul zonelor funcționale agrement și locuințe și funcțiuni complementare.

Retragerile minime obligatorii vor fi de 6,00m față de str. Nufarului. Față de limitele laterale retragerile vor fi de minim 2,00m, iar față de latura posterioară a parcelei va fi de minim 5,00m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pietonal si auto se va face din str. Nufarului. Accesul va fi dimensionat corespunzator pentru asigurarea accesului facil in caz de interventii.

Executia lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HG nr.525/1996 si ale normativelor in vigoare. Accesese si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu.

Circulatiile pietonale in incinta vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor in zona studiata este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul furnizorilor de utilitati, realizarea de soluții de echipare în sistem individual, ce trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, daca acestea sunt necesare decat pentru uzul menajer.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea lucrarilor de constructii se face numai daca sunt respectate cumulativ urmatoarele cerinte:

- front la strada minim 20m;
- adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea ei;
- suprafata parcelei minim 400mp.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente de protectie cu rol de protectie minim 20% din suprafata totala a terenului. Acestea se vor realiza prin gazonare si plantatie de arbusti ornamentali de talie medie. Spatiile verzi vor fi marginite de borduri prefabricate din beton. Imprejmuirile la drumul public va fi transparenta, din elemente de fier forjat sau panouri de plasa zincata cu design simplu. Pe celelalte laturi ale parcelelor se accepta imprejmuii opace (din beton armat, zidarie, panouri prefabricate etc.) dar fara elemente si cromatica ostentative. Inaltimea maxima admisa a imprejmuirii va fi de 2,00m.

3. Zonificare functionala

Unitati si subunitati functionale

Zonificarea propusa respecta urmatoarele principii:

- incadrarea in prevederile Planului Urbanistic General al localitatii Bals si a avizului de oportunitate/initiere emis de Consiliul Local Bals;
- directia de dezvoltare a localitatii Bals;
- necesitatea si oportunitatea investitiilor de amenajare a unor zone de agrement pentru locuitorii orasului Bals;
- incadrarea in cadrul natural existent.

Diviziunea zonei studiate in subzone functionale a fost determinata de:

- natura parcelarului pe care se situeaza acele functiuni;
- functiuni dominante admise cu sau fara conditionari.

Planul Urbanistic Zonal stabileste urmatoarele zone functionale:

- zona "TCP1" - zona agrement
- zona "L1" - zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare
- CC1ra - cai rutiere

4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1. "TCP1" Zona agrement

Utilizare functionala

- sunt admise urmatoarele functiuni: activitati pentru sport si recreere;
- spatii verzi amenajate;
- mobilier urban;
- spatii de joaca;
- construirea de foisoare si gradene;
- se accepta pavilioane administrative (corpuri de birouri) cu regim maxim de inaltime P+1;
- depozitarea bunurilor si materialelor, vestiare;
- retele tehnico-edilitare.

Utilizari interzise:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice construirea in zonele cu interdictie de construire (in zona de stufaris).

Regimul de aliniere a constructiilor

Retragerile minime obligatorii vor fi de 6,00m fata de str. Nufarului. Fata de limitele laterale retragerile vor fi de minim 2,00m iar fata de latura posterioara a parcelei va fi de minim 5,00m.

Regimul de inaltime

- pentru constructiile de agrement: parter;
- pentru pavilioane administrative: P + 1.

Indici pentru utilizarea terenului

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) = 0,3;
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = 15%

4.2. "L1" - zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare

Utilizare functionala

- sunt admise urmatoarele functiuni: locuinte si anexe gospodaresti;
- functiuni complementare nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- retele tehnico-edilitare.

Utilizari interzise:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Regimul de aliniere a constructiilor

Retragerile minime obligatorii vor fi de 6,00m fata de str. Nufarului. Fata de limitele laterale retragerile vor fi de minim 2,00m iar fata de latura posterioara a parcelei va fi de minim 5,00m.

Regimul de inaltime

- pentru locuinte: P+1+M;
- pentru anexe gospodaresti: parter;
- inaltime maxima constructii: 9,00m.

Indici pentru utilizarea terenului

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) = 1,2;
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = 40%

4.3. "CCR1ra" - cai rutiere - subzona cai de comunicatii rutiere

Zonele de protectie sau zona drumurilor publice in extravilan raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia acestora de a nu aduce prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

- a. neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- b. executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau vizibilitatea;
- c. executarea drumului, sau modificarii regimului apelor subterane sau de suprafata.

Funciunea dominanta a zonei: cai de comunicatie si constructii aferente.

Funciunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare.

Utilizarile permise in zona sunt:

- constructii si amenajari anexe functiunii de baza (trotuar, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice va avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerilor proiectelor de specialitate in conf. art 18, 20, 21 din RGU.

Noile cladiri sau amenajarile nu vor afecta caracterul zonei, imaginea civilizata catre drumul public.

**Intocmit,
arh. Severica Mitrache**