

PUZ - ZONA LOCUINTE

Intravilan Mun. Sacele, judetul Brasov

S.C. MORPHOSIS S.R.L

SEF PROIECT: ARH.GABRIEL ROZNOVAT

PROIECTARE: URB. RALUCA BACO

[FAZA AVIZARE.

REGULAMENT]

NR .PROIECT - 274.05.13.

BENEFICIAR –Nicolae Savel,Nicole Mioara, Suciu B.Iutka, Bichir Gabriel Marius,Mischilea Emilian

AMPLASAMENT – INTRAVILAN SACELE

FAZA – PUZ.

BRASOV 2013.

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1 Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus .

Lucrarile pentru modernizarea strazilor exstente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

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

– autorizare directa

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale amplasate izolat, cuplat sau insiruit, cu regim maxim de inaltime **S +P+1+M**, POT=**35%** si CUT=**1.0**
- constructii pentru invatamant prescolar;
- parcuri la sol sau in constructii special amenajate;
- spatii libere pietonale;
- locuri de joaca pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit dotari de mic comert, alimentatie publica, loisir; nu vor depasi 20% din totalul ariei desfasurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuintelor; fluxurile si accesele dotarilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuintelor;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- pe suprafata afectata de rezervatia naturala” Dealul Cetatii Lempes” nu se va realiza nici un fel de constructie sau amenajare;
- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de **minim 500 mp.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Noile construcții vor respecta o retragere de minim 3m fata de strada, iar fata de drumul principal de acces – Strada Campului/ Centrua Municipiului Sacele/ DN1 A o retragere de minim 12,98 m din axul drumului national. Astfel, fata de limita posterioara, noile constructii vor fi amplasate preluand alinierea constructiilor existente la strada Campului/ DN1A, dar nu mai putin de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pe terenul studiat se va realiza din **DE 164** prin intermediul **Strazii Campului/ Centrua Municipiului Sacele/ DN1 A**.

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu STAS 10144/3 (Elemente geometrice ale strazii) si 10144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor). Astfel drumul de acces DE 164, drumul propus de distributie in zona studiata, propus spre modernizare va avea latimea carosabilului de 7m si trotuare de 1,50m fiecare.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 republicata.

Regimul de inaltime va fi de max. **P+1+M** nivele, la care se poate adauga un nivel la subsol.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative si locuri de parcare suficiente amenajate la interiorul proprietatii.
- se recomanda **acoperisuri de tip sarpanta, invelitoare din tigla** (ceramica, metalica etc.) **in gama de culori brun, brun-roscat, terase inierbate** .
- pentru **peretii exteriori** se vor utiliza **culori pastelate**.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apa

Solutia abordata este de racordare la conducta de apa existenta de pe Strada Campului .

Canalizarea

Solutia de evacuare a apelor uzate propusa in cazul noilor obiective este de extindere a celei mai apropiate retele de canalizare din zona.

Rețele telefonice

Romtelecom detine instalatii T.C. in subteran si aeriene. In cazul propunerii unor noi imobile se va opta la momentul respectiv pe tipul si operatorul de telefonie dorit.

Alimentarea cu energie electrica

Solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existenta.

Alimentare gaze naturale

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va avea in vedere mentinerea elementelor de cadru natural existent, interventiile in ce priveste spatiile verzi fiind orientate spre respectarea si valorificarea caracteristicilor distinctive ale peisajului existent.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor sa fie max 1,50m . Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn. Pentru împrejmuirile spre rezervatie se recomanda utilizarea lemnului.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT, CUT)

POT max = **35%** , CUT max **1.0**

Intocmit,
Arh.Gabriel Roznovat