

Regulament aferent PUZ

1. INTRODUCERE.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI.

Denumirea lucrării :	P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE LOCUINTE 2008
Amplasament :	Municipiul Săcele, jud. Brașov
Beneficiar :	S.C. ISR MARY S.R.L.
Proiectant :	S.C. ACTUAL S.R.L.
Număr proiect :	290/2008
Data :	noiembrie 2008

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în vederea urmării și aplicării acestuia.

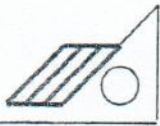
Regulamentul PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism. Acesta va conține prescripțiile și recomandările instituite zonelor funcționale.

2. Prescripții și recomandări generale la nivelul teritoriului studiat

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarele principale categorii :

- zona locuințe care va avea un total de 71 loturi pentru locuințe unifamiliale, conform planșei - Plan reglementări urbanistice ;
- amenajarea de căi de comunicații, trasee pietonale, echiparea tehnico-edilitară.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă suficiente date pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism (pentru unul sau mai multe obiective), Primăria Municipiului Săcele are obligația de a cere elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) pentru zonele respective.



Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

- respectarea zonificării funcționale propuse în cadrul PUZ
- realizarea circulației auto, amenajarea de străzi noi și a trotuarelor aferente
- amenajarea zonei de locuințe;
- amenajarea spațiilor verzi ; (fiecare lot are o fâșie de 2 m de spațiu verde care se află în fața gardului și care fiind în proprietatea celui care a cumpărat lotul, aceasta va fi amenajată și întreținută de către acesta ;
- echiparea cu dotări tehnico-edilitare ;

Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta studiile și prescripțiile de circulație, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a interesțiilor și categoria tehnică a străzilor.

Accesele principale auto și pietonale se vor face din drumului județean DJ 103A.

În interiorul cartierului sunt prevăzute străzi noi, pentru accesul la noile construcții. Acestea au un profil format din 2 benzi de circulație a câte 3,5m și trotuare de 1,5m.

Noile străzi cu trotuarele aferente vor intra în domeniul public.

Situarea construcțiilor în raport cu drumul local DE 82, pentru asigurarea spațiului considerat zonă de siguranță și protecție, față de axul străzii vor fi așezate la o distanță minimă de 12m.

Situarea construcțiilor în raport cu străzile interioare, vor fi așezate la o distanță minimă de 8m față de trotuar, iar față de axul străzii vor fi la o distanță de minim 13m.

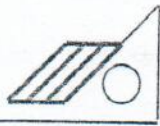
Lucrările de străzi propuse se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Fiecare lot de locuințe este prevăzut cu câte un loc de parcare aflat în curte sau în garaj ; deasemenea pentru zona de dotări va fi prevăzut parcajele necesare pentru această funcțiune (numărul acestora va fi stabilit la faza următoare în funcție de capacitățile acestora).

Se vor respecta profilele transversale propuse în plașa de Reglem Urbanistice, și regimul de aliniere propus (prevăzut mai sus).

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

**3. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor componente****3.1. Ocuparea și utilizarea terenului**

- se autorizează construcții noi pentru locuințe cu respectarea prezentului regulament.

Lotizarea terenurilor a fost făcută pe planșa de reglementări urbanistice.

3.2 Tipuri admise de ocupare a terenului

Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni cu condiția respectării prezentului regulament :

- Locuințe ;
- zona dotări;
- zona dotări edilitare ;

Extinderi ale instalațiilor existente în zonă, legate de activitatea zonei.

Săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, amenajări de drumuri) .

Amenajarea spațiilor verzi.

Amenajarea traseelor pietonale.

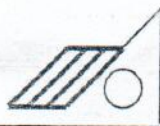
3.3 Tipuri interzise de ocuparea terenului

Se interzic :

- construcții industriale ,
- construcții cu funcțiuni agricole,
- construcții destinate creșterii animalelor,

3.4 Accese și străzi

- se vor face străzi noi, prevăzute cu troturare, acestea urmând să treacă în domeniul public (vezi planșa reglementări juridice) ;
- grupurile de parcaje dispuse pe parcele trebuie să fie construite încât să prezinte un singur acces spre strada publică ;
- amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor și pietonale, se vor putea executa numai după normativele din vigoare (acestea vor fi semnalizate corespunzător)



3.5 Rețele tehnico-edilitare

- pe drumul DE 386 pe partea dreaptă a acestuia se află o conductă de transport gaze aflată în exploatare de către Transgaz (conform planșei A-03 și A-09) Se va păstra distanța de 20m față de conductă din axul acesteia. Zona respectivă este zonă de protecție, cu interdicție de a construi locuințe în această zonă, pe durata de exploatare a acestei conducte;
- toate clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele ,
- rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri, cât și iluminatul public se va face în subteran.
- apele uzate menajere provenite de la imobile, vor fi colectate prin rețele individuale din PVC Dn 125 mm și deversate într-un colector stradal, care în prima etapă conduc apele uzate către o ministație de epurare.
- apele uzate, epurate în ministație se vor descărca în pârâul Durbav.
- La realizarea rețelei centralizate de canalizare în zonă, rețeaua de canalizare a cartierului se va racorda la aceasta, iar stația de epurare va funcționa ca o stație de preepurare.

3.6 Caracteristici ale parcelelor

- se va folosi lotizarea propusă în planșa de reglementări urbanistice ;

3.7 Aliniamentul construcțiilor

- construcțiile noi vor fi așezate la o distanță minimă de 8m față de trotuar, iar față de axul străzii vor fi la o distanță de minim 13m,
- în cazul construcțiilor aflate la drumul local DE 82 și DE 386 acestea vor fi aliniate la o distanță minimă de 20m.
- deasemenea este prevăzută o zonă de protecție pentru conducta de transport gaze aflată în exploatare la Transgaz. Zona de protecție este de 20 m de o parte și de alta a conductei cu interdicție de a construi locuințe în această zonă, pe durata de exploatare a acestei conducte.

3.8 Suprafața construită la sol P.O.T.

- procentul de ocupare al terenului pentru locuințe este P.O.T. = 35%

3.9 Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

- Coeficientul de utilizare al terenului pentru locuințe este C.U.T. = 1,00

3.10 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime al noilor locuințe este: D+P+1E



3.11 Aspectul exterior

- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care face parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura să se armonizeze cu caracterul zonei
- materialele de fațadă : tencuielile și zugrăvelile vor fi tente naturale;
- placarea pereților exteriori cu plăci de polistiren expandat (minim 5cm), armare cu plasă din fibră de sticlă, tencuială umedă, vopsitorie lavabilă de exterior
- soclu finisat cu tencuieți decorative, cu protecție contra apei ;
- balustrade din lemn și oțel vopsit
- lemn masiv – ignifugat și băituit
- tâmplăria exterioară : - uși și ferestre din PVC cu geam termoizolant sau tâmplărie de lemn stratificat ;
- acoperișuri – învelitoare din țiglă cu șarpantă din lemn

Se interzic următoarele materiale de acoperiș : - azbociment, materiale plastice și carton asfaltat.

- părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale vor fi executate din tablă cu tente de culoare închise.

- împrejuriri : împrejuririle noi pot fi construite din zidărie sau grilaje metalice ornamentale. De asemenea se interzic împrejuririle din elemente masive de beton prefabricat, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn. Înălțimea gardurilor va fi de maxim 1,80 m.

3.12 Parcaje

- parcajele necesare trebuiesc amenajate câte o mașină cel puțin pentru fiecare lot de locuințe, iar pentru o viitoare zonă de dotări, acestea se va stabili în funcțiune de necesarul acesteia, la faza următoare .

4. CONCLUZII.

După aprobarea și avizarea prezentei documentații, pentru zona de locuințe se pot întocmi formele pentru obținerea autorizației de construire în baza proiectului tehnic.

Întocmit,

arh. Diplom. Maria Macovei

