

REGULAMENT AFERENT PUZ

Construire cladire birouri

municipiul Sacele str.Ady Endre nr.44

judetul Brasov

1.GENERALITATI:

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmaririi si aplicarii acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

- Planul Urbanistic Zonal a fost intocmit in baza:
- Regulamentului General de urbanism -HG 525/96
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000
- Certificatul de urbanism nr.334/01.09.2014
- Avizul prealabil de oportunitate nr.12594/31.03.2015 eliberat de Primaria Municipiului Sacele

1.1.Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii de lucrari:

- construire pe teren langa o constructie existenta
- mobilarea lotului cu constructie si amenajari propuse in aceasta documentatie
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- echiparea tehnico-edilitara

Avizarea acestor categorii de lucrari urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ si a regulamentului aferent PUZ in conformitate cu HG 525/1996

1.2.Aspecte compozitionale si fuctionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: zona centrala a localitatii cu dotari de interes orasenesc si constructii de locuinte individuale.
- nu se va permite realizarea unor alte functiuni decat functiuni complementare functiunii de locuire si prestari servicii
- realizarea circulatiilor carosabile si pietonale propuse
- amenajarea complexa , functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul lotului si in exteriorul lui precum si extinderea retelei tehnico-edilitare.
-

1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile Planului Urbanistic General al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi cat si ca rezolvarea profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul de intersectii. Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr.10144/1-6 si a O.G.43/1997. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus. Lucrarile la strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Modernizarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajare si intretinerea spatiului public si mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform Legii 50/1991 modificata si completata.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI.

2.1. Zonificarea functionala – Diviziunea teritoriului in unitati teritoriale de referinta

Teritoriul aferent PUZ cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta: zona centrala a localitatii

2.1.1. Utilizari admise

Sunt permise urmatoarele utilizari ale terenurilor:

- locuinte individuale
- prestari servicii
- dotari de interes orasenesc
- constructii administrative-birouri
- echipamente publice specifice zonei de locuinte

2.1.2 Utilizari interzise

- functiuni industriale
- activitati poluante, sau cu emisii de radiatii si care prezinta risc tehnologic
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- constructii provizorii
- depozitari de materiale in exterior pe zona verde
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- amplasare de tonete sau chioscuri in interiorul parcelei
- cresterea animalelor domestice si salbatice

2.2. Reguli de baza cu privire la modul de ocupare a terenurilor.

SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural
Art.1 Trenuri cu valoare peisagera(rezervatie naturala)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala si peisagera din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cu respectarea

conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Sacele pentru ocuparea rationala a terenurilor.

Art.2. Asigurarea compatibilitatilor functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Art.4. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii de constructii pe zona propusa trecerii in domeniul public este interzisa.

2.3. Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.

Art.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale

Art.2. Amplasarea fata de drumurile publice.

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii. In zona drumului public se pot autoriza, lucrari cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice de servire de intretinere si exploatare

- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii si orice alte instalatii de acest gen.

Art.3. Amplasarea fata de aliniament.

In plansa A03 s-a marcat limita de construire catre strazile propuse pentru modernizare. Alinierea obligatorie stabilita in profile 1-1; 2-2 ;3-3 si 4-4 tine cont de geometria strazilor si distantele de protectie fata de liniile aeriene existente si proiectate. Fata de aliniament se vor respecta distantele:

- in profilul 1-1, dreapta strazii Ady Endre in directia de mers P-ta Libertatii str. Harmanului, **distanta de 9,25 m** din axul drumului

- in profilul 3-3 str. Armata Romana directia de mers Str. Stefan cel Mare - str. Ady Endre **distanta 14,05 m** din limita de proprietate a suprafetei reglementate

- in profilul 4-4 stanga drumului Str. Stefan cel Mare **distanta de 16,55m**,

Art.4. Amplasarea in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiei proiectate este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei:

- **minim 2,0 m** fata de limita de proprietate din partea sud-estica conf. Cod Civil

Art.5. Procentul de ocupare a terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului, C.U.T. Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor, la suprafata parcelei. Astfel au rezultat

P.O.T.=50%,

C.U.T.=1,20

SECTIUNEA 2 .Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructia propusa si pentru cea existenta se vor asigura:

-accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere,

-alee casosabila, in interiorul parcelei, cu o lungime de maxim 21,0 m si latime de 3,5 m cu o singura banda

Accesele nu trebuie obstructionate prin mobilier urban fiind pastrate in permanenta libere.

Art.2.Accese pietonale. Se vor asigura accese pietonale dela parcare pana la obiectivul proiectat si de la trotuarul exterior pana la cladirea proiectata. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

SECTIUNEA 3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice apa-canal, electrica, telefon si gaze naturale existente. Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

SECTIUNEA 4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.1.Subparcelari, parcelari.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Prin PUZ-ul actual nu se va face nicio parcelare.

Art.2.Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiei propusa in prezenta documentatie este S+P+M. Inaltimea constructiilor la coama nu va depasi $h_{max}=12,0$ m iar la streasina $h_{max}=6,0$ m.

Art.3.Aspectul exterior al constructiilor.

Executarea noilor constructii este permisa daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei.Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

SECTIUNEA 5.Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmui.

Art.1 Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia constructiilor dupa cum urmeaza:

-vor fi prevazute spatii verzi plantate minim 15% din suprafata parcelei.

Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

-imprejmuirile spre strada se vor face cu garduri transparente de max.2,0m inaltime, din care 0,6 m poate fi soclu opac. In interior pot fi dublate cu gard viu.

-imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,50 m.

-scurgerea apelor pluviale va fi asigurata spre parcela proprietarului imprejmuirii

-portile de acces se vor deschide spre incinta sau vor fi glisante.

Intocmit
arh.Ileana Buna

