

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

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.

1.1.Prescriptii si recomandari generale

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

- construire pe teren liber;
- mobilarea zonei cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
- pastrarea zonei verzi cu valoare peisagera;
- echiparea tehnico-edilitara;

Avizarea acestor categorii de lucrari, urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si a regulamentului aferent P.U.Z. in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996; "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism".

1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei.

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

- respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: constructii aferente zonei de gospodarie comunală, circulatiei, spatii verzi;
- realizarea unor fronturi stradale adecvate;
- nu se va permite realizarea unor spatii cu alte destinatii decat cea aferenta functiunii de gospodarie comunală (statiei de sortare deșeuri si statiei de compost);
- realizarea circulatiilor pietonale si rutiere propuse;
- amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul loturilor si in afara lor daca este cazul;
- extinderea retelelor tehnico-edilitare.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile planului urbanistic general al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei (daca este cazul).

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si a Ordonantei Guvernamentale 43/1997. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban.

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform legii 50/1991.

2.Prescriptii si recomandari

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

SECTIUNEA1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural.

Art. 1. Terenuri impadurite cu valoare peisagera (rezervatie naturala sau cu valoare istorica)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala, peisagera si istorica din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari a localitatii 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. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei stabilite in prezenta documentatie de urbanism.

Art. 4. Constructii generatoare de riscuri geomorfologice

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot, proiect sistematizare verticala.

Art. 5. Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe teren, altele decat cele care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.2. Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.

SECTIUNEA 1. Reguli de amplasare, de retrageri minime obligatorii

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, 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

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. In plansa A-03 s-a marcat limita de construire fata de drumurile de acces din zona si anume 16,00m fata de axul drumurilor de exploatare agricole, respectiv minim 10,00m de la aliniament.

Art. 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta:

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 7,00 metri.
- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

Art. 5. Procentul de ocupare al 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.max. | C.U.T.max. |
|--|------------|------------|
| - constructii aferenta functiunii de gospodarie comunală | 40% | 0,6 |
| - pentru alte functiuni se vor stabili prin studii de fezabilitate sau minim conform regulamentului de urbanism aferent P.U.G. | | |

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 direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru

trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile si aleile semicarosabile din incinta vor fi asfaltate, avand dublu sens cu latimea de 7,00m, si cu sens unic cu latimea de 3,50m. Pe o latura se va realiza un trotuar de 1,50m latime.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

Art. 2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensiunile ca latime, in conformitate cu destinatia constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita circulatia lesnicios la toate intrarile si iesirile din cladiri. Locurile de traversare in dreptul intersectiilor majore, vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cat si prin semne de circulatie.

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 de apa, canal, electrica, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarilor de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

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

Subparcelarea (sau parcelarea) este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren in doua sau mai multe loturi distincte in vederea realizarii de noi constructii. Aceasta se poate face respectand urmatoarele conditii:

- Fiecare lot va trebui sa aiba front stradal de min. 35m, tinand cont ca in documentatie sunt prevazute hale metalice;
- Suprafata minima a parcelei va fi de 5000 mp

In cazul subparcelarilor, din care rezulta loturi care nu au accese direct la strada, se vor intocmi documentatii P.U.D. pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la acestea.

Art. 2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime pentru zona studiata va fi de maxim P+1E si nu va depasi inaltimea de 12m.

Construcțiile cu funcțiuni utilitare vor avea regimul de înălțime parter sau parter și demisol.

Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile, care prin conformare, volumetrie și aspect, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise având în vedere apartenența la subzona de rezervatie de arhitectura.

SECȚIUNEA 5. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

Art. 1. Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art.2. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri semitransparente necesare pentru protecția intruziunilor și delimitarea proprietății cu înălțimea $h_{max.} = 1,8m$;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitării anumitor zone.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

INTOCMIT
dipl. arh. MIRCEA CORNICIUC