

REGULAMENT AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

II. PRESCRIȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Prescripții și recomandări generale

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

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate în raport cu elementele de cadru natural existente, intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public

- Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specifice:

Zona de protecție LEA 110kV – 12,50m din ax, culoar de 25,00m;

Zona de protecție magistrala de gaze naturale – 20,00m din ax, culoar de 40,00m;

Zona de protecție canal Timis -5.00m și canal CCN 998 – 2.00m de la partea superioară a taluzului pe ambele maluri;

- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Stabilirea unei zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar și în concordanță cu prevederile din certificatul de urbanism;
- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Se va asigura accesul dintr-un drum public, prin strada existenta din interiorul amplasamentului studiat care este in directa legatura cu strada Lanii. Amplasarea constructiilor si a accesului autose face prin respectarea profilelor caracteristice in functie de categoria straziilor. (vezi planşa U04).
- Recomandări privind organizarea circulaţiei
De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.
Amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.
Execuția aleilor carosabile și pietonale, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. execuție din normative și standarde.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în contractele încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- Prin reglementare terenului si propunerea noilor strazi, se va avea în vedere accesul tuturor parcelelor la un drum public sau alee carosabilă cu lățimea minimă de 5.00m in cazul strazilor cu sens unic si 7.00m in cazul strazilor cu doua benzi de circulatie. În funcție de mobilarea incintei se vor include și trata diferențiat (texturi, denivelari etc.) spațiile destinate pietonilor – trotuare, pietonale, alei.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru optim între spațiile verzi și cele minerale.
- Împrejmuirile se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite; se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei- **ZL** – **zona de locuinte individuale si colective**, **ZV** – **zona verde**, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZL– Zonă de locuințe – autorizare directă

SECȚIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale (in regim izolat, cuplat, insiruit);
- locuinte colective;
- spatii verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).
- **Echipamente publice aferente zonelor de locuinte:** cresa, gradinita, locuri de joaca acoperite; azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârstnici; loc de joaca.
- **Servicii complementare locuirii :** comert alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul **echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte**, cat si **cel al serviciilor complementare**, realizarea **obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:**

- **elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;**
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie ·
- la faza PAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.**
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau 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;
- **Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;**
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 250 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accese auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se va respecta aliniamentul in functie de categoria strazii conform profilelor propuse in plansa U04. Străzile de categ. a II-a si a III-a vor respecta o retragere de min.5.00m și în cazul străzilor de categ. a IV-a se va păstra o retragere de min. 3.00m față de aliniament cu excepția loturilor existente cu o adâncime mai mică sau egală cu 15.00m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

- față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii ($h/2$), dar cu nu mai puțin decât 3,50 m;
- față de limitele posterioare se menținere o distanță minime de 5.0 m;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- în cazul în care amplasamentul viitoarelor construcții va fi pe limita de proprietate, acest lucru se va face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin.

Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

În cazul în care se prevede calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitor la picurura apei de ploaie față de limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 și a Ordinul nr. 119/2014 - în vederea îndeplinirii cerințelor de însoțire, ventilare etc..

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte;
- realizarea unui ansamblu unitar - compoziție, scară, finisaje, etc.,;
- menținerea unei distanțe egală cu înălțimea maximă a clădirii mai înalte în cazul fațadelor cu goluri, balcoane (încăperi principale (camere de zi, dormitoare)
- menținerea unei distanțe egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte pentru fațade fără goluri sau goluri prevăzute cu panouri obturante către proprietatea învecinată;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile la nivelul incintei vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul național) și imobilul/imobilele propuse.

Strazile din interiorul zonei studiate vor avea drum public carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, conform profilelor propuse în planșa U04.

- Profil transversal A-A - 15,50m ,Strada Lanii, propusa spre modernizare, de categoria a II – a , cu trei benzi, drum carosabil de 10.50m, trotuar de 1.50 pe ambele sensuri si pista de biciclete cu 2 benzi de 2.00m.
- Profil transversal B-B - 13,00m , preluat din P.U.Z. inițial, categ. a III-am cu 2 benzi pe sens, drum carosabil de 7.00m, trotuar de 3.00m pe ambele sensuri. Ampriză de 13.00m.
- Profil transversal B'-B' -9,00m, preluat din P.U.Z. inițial, categ. a III-a cu 2 benzi pe sens, drum carosabil de 7.00m, trotuar de 3.00m pe un sens si zona de protectie de 2.00m față de canalul CNN 998.
- Profil transversal C-C – 9,00m, propus, categ. a III-a cu 2 benzi pe sens, drum carosabil de 7.00m și trotuar de garda de 0,5 si trotuar de 1.50m pe ambele sensuri.
- Profil transversal D-D – 8,00m, propus, categ a IV-a cu sens unic, drum carosabil de 5.00m si trotuar de 1.50 pe ambele sensuri.
- Profil transversal E-E -20,00m, Centrua Brasov, preluat, categ a II-a, dublu sens cu 4 benzi, drum carosabil de 14.00m, zonă verde de 1.00m si trotuar de 2.00m pe ambele sensuri.
- Profil transversal F-F – 8,63m, Str. Candid Mustea, preluat, categ a III-a, cu 2 benzi pe sens, drum carosabil de 6.00m si trotuar de 1.31 pe ambele sensuri.

Accesele si aleile 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.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare /Suprafata utila \leq 100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, cuplate si colective, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul de înălțime maxim propus este de P+1+M, la care se poate adăuga subsol. Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă este de 10m și maxim 8,00m la cornișă.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

Rețele propuse se vor realiza în lungul drumurilor existente, strada Lanii și/sau a celor propuse.

Alimentarea cu apă. Canalizare menajeră. Canalizare pluvială.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeau de distribuție apă existentă în zona, din conductă PE 110mm aflată pe strada Lanii. Se propune racordarea la rețeau de canalizare aflată la o distanță aprox. 150m. Conductele noi de apă și canalizare se vor proiecta și executa prin grija și pe cheltuielă dvs.; acestea se vor poziționa în domeniul public, numai pe căile de circulație.

Ape meteorice

Apele meteorice preluate de pe învelitorile construcțiilor se vor evacua prin jgheaburi și burlane, liber, pe terenul din jurul clădirii.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face în baza unei studii de soluție. Avizul de amplasament pentru faza PAC se va elibera numai după reavizarea studiului de soluție și eliberarea avizului tehnic de racord.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține **un procent de spații verzi, însumând 30%** și dispus cât mai compact în cadrul incintei.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicarea speciilor propuse, zonarea spațiilor minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 1,70 m**, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuinte individuale

P.O.T. = 35% si C.U.T. = 0.80

Locuinte colective

P.O.T. = 35% si C.U.T. = 0.80

ZV– ZONA VERDE LIBERA DE CONSTRUCTII

DATE DE RECUNOASTERE

Sunt zone situate de-a lungul unor artere de circulatie, a zonelor de protectie a rețelilor edilitare; zone verzi amenajate, spatii de agrement si recreere;

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate ;
- parcuri, gradini, scaruri si fasii plantate publice ;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate ;
- mobilier urban, amenajari pentu joc si odihna ;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONERI

- se admit cosnstructii pentru activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber , pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici) ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise cu conditioneri enumerate mai sus.

ARTICOLUL 4 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor prevedea zone verzi si plantate in proportie de minim 80% din suprafata parcelei (neafectata de cai de circulatie publice).

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi realizate numai din gard viu, sau vor fi transparente dublate de gard viu.

Întocmit,
Arh. Gabriel Roznovăț
Urb. Stag. Csilla László