

REGULAMENT AFERENT PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale și recomandări specifice la nivelul zonei studiate.

II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

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

Având în vedere că teritoriul a fost anterior reglementat printr-o documentație care a ieșit din perioada de valabilitate dar care a produs efecte acest regulament reprezintă o actualizare, principalele caracteristici ale teritoriului în cauză fiind concretizate în teren.

Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public

- Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice vizează în primul rând respectarea metodologiilor de punere în operă și exploatare a instalațiilor tehnico-edilitare și construcțiilor. Teritoriul reglementat nu este afectat de restricții de construire sau zone de protecție, iar utilizările funcționale admise nu presupun echipamente sau fluxuri cu riscuri tehnologice.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea normelor sanitare și condițiilor minime impuse de legislația în vigoare în domeniul sănătății populației și Legea Locuinței;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- toate parcelele construibile au acces la un drum public. Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilurile transversale reglementate.

Amplasarea construcțiilor și a accesului auto se vor face cu respectarea profilului caracteristic în funcție de categoria strazii. (vezi planșa U03).

- Recomandări privind organizarea circulației:
 - 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 vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

De asemenea se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi și normativul pentru proiectarea parcajelor.

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. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

- Se va avea în vedere amenajarea a unui spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile din drumul public.

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 .

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei- ZL – zona de locuințe, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZL- ZONĂ DE LOCUINȚE – autorizare directă**SECȚIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte unifamiliale (in regim izolat sau cuplat);
- spatii verzi amenajate;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuinte: gradinita, locuri de joaca acoperite, centru de asistenta pentru vârstnici; spații verzi publice.
- anexe pentru asigurarea dependențelor (garaj, bucătărie de vară, foișor, etc)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii complementare locuirii : comert alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, spații pentru profesioni libérale, Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier de reparatii încălțaminte, cu condiția asigurării accesului și locurilor de parcare necesare conform normativelor specifice și cu acordul proprietarilor imobilelor direct învecinate dacă acestea sunt locuințe.

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

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minimă egala cu 400 mp pentru locuințe amplasate izolat și 350mp pentru locuințe cuplate;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m pentru locuinte izolate, respectiv 10m/modul pentru cele cuplate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform profilelor din planșa U03, se va respecta o retragere a viitoarelor construcții de minimum 4,5 m față de aliniament pentru profilul 2-2 respectiv 5.0m față de aliniament pentru profilul 3-3. Nu este permisă amplasarea garajelor sau copertinelor pe aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

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 la streșină dar nu mai puțin de 2,50 m;

- față de limitele posterioare se va menține o distanță minimă de 5.0m.

Pentru parcelele de colt limita posterioara se asimileaza din punct de vedere al retragerii limitelor laterale.

Este permisă amplasarea pe limita de proprietate cu acordul în formă autentică al proprietarului imobilului învecinat.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta 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 (Ordinul nr. 119/2014) - în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire, 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, scara, finisaje, etc,;

Este permisă amplasarea a două locuințe cuplate pe același lot, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a suprafețelor minime ale parcelelor minimum 350mp/unitate locativă.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul dintr-un drum public.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației 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.

Se admite realizarea unui singur acces auto pe lot.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății pe platforme betonate prevăzute cu guri de scurgere, minimum 1 loc de parcare pentru o suprafață construită de până la 100mp, minimum 2 locuri pentru suprafețe mai mari. Calculul se realizează pentru fiecare unitate locativă, inclusiv în cazul locuințelor cuplate amplasate pe un singur lot.

În cazul clădirilor mixte, care înglobează locuința și altă funcțiune, la stabilirea necesarului de locuri de parcare se va aplica regula de mai sus pentru locuință, la care se adaugă numărul de locuri calculat conform normelor specifice funcțiunii complementare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E cu înălțimea maximă a construcțiilor la coamă de 14m și maximum 9,00m la streășină, de la cota terenului amenajat.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul doar porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- pentru pereții 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 inițiatorul PUZ.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate de pe fiecare parcelă în parte, de pe spațiile prevăzute pentru acest scop, în mod selectiv în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va asigura un procent de spații verzi, de min. 35% și dispus cât mai compact în cadrul fiecărei incinte.

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 (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 1,80 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.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,00

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Braşov a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Având în vedere că trama stradală este deja constituită și terenul este parcelat, lucrările vor viza realizarea investițiilor de bază.

Realizarea investițiilor propriu - zise:

1. Solicitare Certificat de Urbanism pentru faza D.T.A.C., în baza căruia vor fi elaborate proiectele pentru obținerea autorizației de construire.
2. Elaborare proiecte de execuție, proiectul tehnic și detaliile de execuție.
3. Edificare construcții noi (locuinte), împrejuririle aferente, alei pietonale și carosabile, parcaje pe parcelă. (Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice)
4. Realizare bransamente la rețelele tehnico – edilitare.
5. Realizare acces pe parcelă dinspre stradă.
6. Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate și se vor executa etapizat.

Costurile ce vor fi suportate de inițiatorul P.U.Z. constau în realizarea drumurilor propuse, racordarea și extinderea la utilitățile existente – energie electrica, apa, canalizare, gaz. Racorduri și bransamente la construcțiile nou propuse se vor realiza în baza unor proiecte întocmite de firme autorizate. Toate costurile ce decurg din implementarea propunerilor din prezentul P.U.Z. de mai sus vor fi suportate de către fiecare investitor interesat.

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina autorității locale.

Întocmit,
Arh. Gabriel Roznovăț
Arh.stag. Ciobanu Maria Cosmina

