

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

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

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor existente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

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 si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescriptiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

ZONA LOCUINTE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia locuinte izolate si cuplate si anexe de tip garaj, foisor, magazii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

•se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, farmacii, birouri de proiectare, mic comert, activitati pentru copii, coafor-frizerie, cabinet medical etc.) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 40% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;

“PUZ- LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE SI MICSORARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE”

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile 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;
-

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 287 mp pentru cladiri izolate.

Frontul la strada va fi de minim 12 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 3.00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-fata de limitele laterale Cod Civil

-fata de limita posterioara minim 3 m

Se va respecta limita zonei de protectie a conductei de canalizare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Ampasarea constructiilor pe aceeasi parcela va fi la minim jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

a.Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 6 m cu trotuare de 1,50m stanga-dreapta.

b.Drumurile si accesele 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.

c. Reglementarile prevazute la pct. a) se vor respecta pentru parcelari noi, profilele drumurilor din parcelarile existente pastrandu-se.

d. In cazul lucrarilor de parcelare, comasare si reparcelare a loturilor din zona studiata drumurile se vor dezmembra cu profile caracteristice cu respectarea prezentului regulament si a prevederilor HG 525/1996.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996. In cazul locuintelor unifamiliale se vor sigura parcari dupa cum urmeaza:

Se va asigura min. 2 locuri de parcare/ locuinta.Platforma de parcare se va amplasa la min. 5.00 m fata de fatadele cu ferestrele camerelor locuibile.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

“PUZ- LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE SI MICSORARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE”

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **S+P+E+M/R. (543.30m cota absoluta fata de cota Marii Negre).**

Inaltimea maxima la coama cladirilor va fi de maxim 9.50 m de la terenul natural.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, 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 inprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in fiecare incinta distincta de spatiile destinate sportului sau recreerii in aer liber.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi din lemn, zidarie sau fier forjat cu inaltime de maxim 2,00m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

**Regim de inaltime S+P+E+M/R
POT max = 35% , CUT max 0,80**

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

“PUZ- LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE SI MICSORARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE”

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de 2,80 metri pentru locuinte .

Autorizatiile de construire se vor emite dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesara modernizarii drumului, conform profilului stradal propus din cadrul zonei studiate prin prezenul PUZ.

Obligativitatea rezultata din studiile efectuate este ca dupa parcelare, viitori locatari sau proprietari ai locuintelor sa ia in considerare si sa isi asume eventualul disconfort olfactiv generat de statia de epurare, fapt ce va fi in scris in contractele de vanzare cumparare ale imobilelor.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena