

REGULAMENT AFERENT PUZ

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

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

1. PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

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, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi numai pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural);
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului;
- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnică – edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire.
- amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și de protecție;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

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.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitecturală – urbanistică a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice

care contribuie la organizarea funcționala și spațiala a zonei studiate și anume:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona de locuire;

Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi plansa U02).

Lucrările pentru realizarea aleii carosabile din zona studiată se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor carosabile și pietonale 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.

1.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 și 453/2001.

2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI

ZL - ZONA DE LOCUINTE

SECȚIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime S+P+1+M și POT= 35% și CUT= 1.00

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență

- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile 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 va respecta parcelarea propusa prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor constructii este marcat in plansa U02, respectiv o retragere fata de aliniament de:

- minim 11m fata de limita proprietatii la drumul DCL 797 / DJ103 (propus spre modernizare) – retragere impusa de limita zonei de protectie fata de LEA 20kV;
- minim 3m la drumul propus pentru asigurarea accesului pe parcele.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii la:

- 0.6m pentru fatadele fara goluri
- la 1.9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

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.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Drumul propus, care asigura accesul pe parcele, cu latimea carosabilului de 7m si trotuare de 1.500m fiecare, se va racorda la axul principal de legatura– DCL 797/ DJ 103.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim un loc de parcare in incinta fiecarei proprietati.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Organizarea fiecărui șantier in parte va fi făcuta cu mare grija in sensul neperturbării vecinătății si urmăririi operativității execuției.

Materialele de constructie vor fi din gama celor durabile: cărămida, piatra naturala sau artificiala, lemn sau PVC la tâmplărie, acoperiș tip șarpanta cu țigla sau tabla tip lindab.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

In zona studiata exista retele de distributie apa potabila. Solutia abordata este de racord la rețeaua existenta pe strada Brasovului – DCL 797, conform avizului dat de Primaria Comunei Bod – nr. 4605 din 23.07.2008.

Canalizare

In zona studiata exista retele de distributie canalizare menajera si pluviala. Solutia abordata este de racord la rețeaua existenta pe strada Brasovului – DCL 797, conform avizului dat de Primaria Comunei Bod – nr. 4605 din 23.07.2008.

Alimentare cu energie electrica

Zona este dotata cu rețele electrice – LEA 20kV: 3xOL-AI 50/8mmp – la care se va racorda noul obiectiv prin intermediul unui post de transformare - PT 20/0.40kV-160kVA, aerian.

Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului DISTRIGAZ SUD S.A., in zona studiata, societatea nu detine rețele de distributie de gaze naturale.

Instalatiile de incalzire

Alimentarea cu căldură se va face individual, de la centrala termică proprie, ce va functiona pe baza de combustibil lemnos.

Curenti slabi (telefonie)

In apropiere nu exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumului de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.



BRASOV, str. Crisului nr.6
Tel./Fax 0268/310196

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca $h = 1,20$ m si sa fie dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomanda ca împrejmuirile sa se facă numai cu gard viu.

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

POT= 35% si CUT= 1.00



Intocmit,
Arh. Gabriel Roznovat