

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări "Planul Urbanistic Zonal" în vederea urmăririi și aplicării acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

1.1. Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii de lucrări:

- construire pe teren liber;
- mobilarea zonei cu construcții și amenajări propuse în această documentație;
- amenajarea căilor de circulație rutieră și pietonală;
- echiparea tehnico- edilitară;

Avizarea acestor categorii de lucrări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și a regulamentului aferent P.U.Z. în conformitate cu HG 525 /1996.

1.2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural- urbanistică a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei și anume :

- respectarea zonificării funcționale propuse în această documentație: locuințe, circulații, spații verzi;
- nu se va permite realizarea unor alte funcțiuni decât locuire .
- realizarea circulațiilor pietonale și rutiere propuse;
- amenajarea complexă ,funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi în cadrul loturilor și în afara lor dacă este cazul,
- extinderea rețelei tehnico –edilitare.

1.3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte recomandările Planului Urbanistic General al localității, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul de intersecții (dacă este cazul).

Se va ține seama de prevederile standardului pentru lucrări de străzi nr.10144/1-6 și a ordonanței guvernamentale 43/1997.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale ale acestor și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

La străzile existente care se racordează cu cele propuse se vor prevedea amenajările tehnice necesare.

1.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

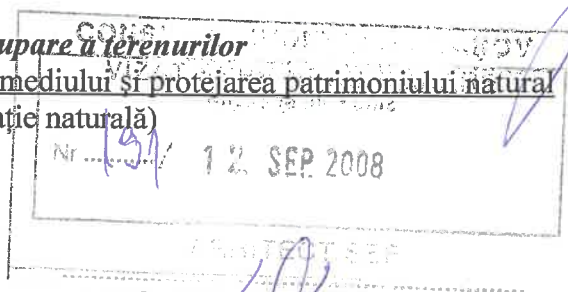
Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcție eliberate conform legii 50 /1991 modificată și completată.

2. Prescripții și recomandări

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

SECȚIUNEA 1. Reguli cu privire la păstrarea mediului și protejarea patrimoniului natural

ART.1. Terenuri cu valoare peisageră (rezervație naturală)



- axa plan - birou de arhitectura

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri rezervație naturală și peisageră din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Harman pentru ocuparea rațională a terenurilor.

ART.2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART.3. Asigurarea compatibilităților funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilite în prezenta documentație.

ART.4. Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării de construcții pe zona propusă trecerii în domeniul public este interzisă.

2.2. Condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor.

SECȚIUNEA 1. Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii

ART.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord.

ART.2. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de servire de întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele electrice, de telecomunicații și orice alte instalații de acest gen.

ART.3. Amplasarea față de aliniament

În planșa A03 s-a marcat limita de construire către străzile propuse în zona în funcție de construcțiile existente și de interdicțiile impuse în avizul de la Electrica

ART.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei - minim 1,90
- conform Cod Civil pentru a se putea realiza iluminare și ventilare naturală.

În cazul în care se prevăd calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitoare la picătura apei de ploaie față limita de proprietate.

-distanțele minime obligatorii între clădiri necesare intervenției în caz de incendiu, distanțe stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor.

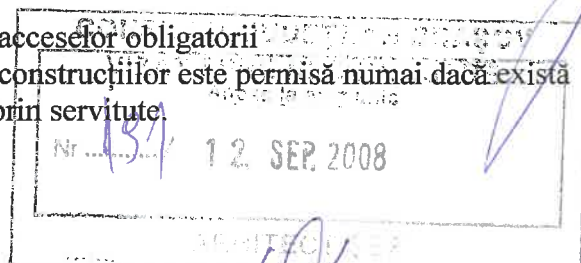
ART.5. Procentul de ocupare a terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului, C.U.T. raportând suprafața ocupată la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor, la suprafața parcelei. Astfel au rezultat:

	P.O.T.	C.U.T.
-locuințe individuale	30 %	1
-pentru alte funcțiuni se vor stabili prin studii de fezabilitate sau minim conform regulamentului de urbanism aferent P.U.G.		

SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice sau prin servitute.



- axa plan - birou de arhitectura

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcțiile de locuințe se vor asigura :

- accese pentru locatari și accese carosabile pentru stingerea incendiilor și pentru colectarea deșeurilor menajere;
- aleile carosabile, în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de cca.30 m vor avea o singură bandă de 3,50 m lățime;
- străzile cu o lungime de cca 120m vor avea o latime de 7,00 m cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru întoarcere la capăt.

Accesele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban fiind păstrate în permanență libere.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinației construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

SECȚIUNEA 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Beneficiarii se obligă să racordeze noile construcții potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local la rețelele centralizate publice apă, canal, electrică, telefon propuse a se realiza conform prezentei documentații. Lucrările de racordare sau bransare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz în condițiile unui eventual contract ce se va încheia cu Consiliul Local. Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică și telecomunicații de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finanțare al acestora.

SECȚIUNEA 4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART1. Subparcelări, parcelări

Subparcelarea sau parcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafețe de teren. Parcelarea care a fost făcută de către un expert autorizat și care a ținut cont de HG 525/1996 și legea 50/1991 modificată și completată. Suprafețele loturilor din această zonă sunt de aproximativ 1.000 m². Se pot comasa mai multe loturi numai în vederea realizării unei singure investiții.

ART.2 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propusă în prezenta documentație este următoarea:

Locuințe individuale H_{max} 10 m

ART3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă 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.

SECȚIUNEA 5 Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

ART 1. Spațiile verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația construcțiilor după cum urmează :

- pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi plantate de minim 2 mp pe fiecare locuitor al zonei.

ART.2 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor;

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



Întocmit,
arh. Mihaela Popovici

- axx plan - birou de arhitectura