

REGULAMENT AFERENT PUZ

A.N. APELE ROMÂNI
A.B.A. OLT-S.G.A. BRA
AVIZE ŞI AUTORIZAȚII
VIZAT SPRE NESCHIMBAREA

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.50/1991, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia.

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

II. PRESCRIPȚII SI 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 urmarind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de specificul activității desfășurate în raport cu asigurarea distanțelor minime și a condițiilor de protecție la foc.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Recomandări privind organizarea circulației

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 și platformelor carosabile și pietonale se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau mărimile 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.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- Se va încuraja construirea pe parcele cât mai mari, cu front la drum public care să asigure accesul facil atât al utilajelor în exploatare, cât și al mașinilor de intervenție.

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 fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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.

A.N. APELE ROMÂNE
A.B.A. OLT-S.G.A. BRAȘOV
AVIZE ȘI AUTORIZAȚII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ZI – ZONA DE INDUSTRIE, COMERȚ, SERVICII

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale, productive și de prestări servicii, logistică, depozitare și distribuție;
- Activități de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică;
- Anexe administrative, birouri;
- Spații comerciale, showroom-uri
- Parcaje;
- Echipamente și dotări tehnico - edilitare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări care nu se înscriu în lista celor admise;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se admite subparcelarea cu condiția asigurării accesului direct din DE54/19 și cu asigurarea unei parcele cu frontal minim de 30m și suprafața minima de 2000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru DN 73- 50m din axul drumului, distanța putându-se reduce la 20m în cazul schimbării regimului drumului (din drum național în afara localității în drum național în traversarea localității)
- pentru DE 54/19-modernizat-10m de la limita carosabilului

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

- retragere față de limitele laterale – minim 6m
- retragere față de limita posterioară – minim 6m

A.N. APELE ROMÂNE
A.B.A. OLT-S.G.A. BRAȘOV
AVIZE ȘI AUTORIZAȚII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în zona edificabilă, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa 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).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe Aleea Duvenbeck care descarcă în drumul național DN73. Amplasamentul studiat se va racorda la Aleea Duvenbeck prin intermediul DE 54/19 propus spre modernizare prin prezenta documentație. Profilul propus include carosabil cu 2 benzi da cate 3,5 m, trotuar de 1,5m pe latura de Sud .

Accesul în zona studiată va fi în aşa fel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avariilor la rețelele edilitare și a ambulanței..

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

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

Locurile de parcare se vor asigura la sol, după cum urmează:

Pentru funcțiunea de spațiu de producție se va prevedea un loc de parcare la 5 angajați. În cazul în care există un număr de peste 50 de angajați se va lua în calcul posibilitatea asigurării transportului în comun.

Pentru funcțiunile comerciale se va prevedea un loc de parcare pentru 3 angajați la care se adaugă câte un loc de parcare pentru fiecare 100 mp A.D.C. pentru vizitatori și client.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLTIMEA MINIMA SI MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înăltimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul maxim admis este de P înalt + 2 etaje, cu o înăltime maximă de 12,00m.

Se permite depășirea înăltimii maxime în cazul antenelor și altor elemente de echipament tehnologic.

A.N. APELE ROMÂNE
A.B.A. OLT-S.G.A. BRAȘOV
AVIZE SI AUTORIZAȚII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară, cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să tina seama de rolul social al străzilor, de particularitatele sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Înlătuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

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 conditionată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitate, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Deseurile vor fi colectate selectiv pe tipuri de deseuri și predate către firme specializate pe baza de contracte încheiate între parti.

Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi de min. 20%. Modul de distribuire a spațiului verde, geometria și poziția se va studia la fazele următoare de proiect.

În zonele adiacente drumului de acces vor fi prevăzute perdele de protecție sau spații destinate plantatiilor decorative – în funcție de caz.

Zonele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp; 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca h = 2.00 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 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. = 60% si C.U.T. = 0.80

ARTICOLUL 16 - CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile ce vor fi suportate de beneficiar constau în extinderea racordarilor utilitățile existente – energie electrică, apă, 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 initiatorul acestuia.

ARTICOLUL 17 - CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA COMUNEI CRISTIAN

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina comunei Cristian.

A.N. APELE ROMÂNE
A.B.A. OLT-S.G.A. BRAȘOV
AVIZE ȘI AUTORIZAȚII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

