

REGULAMENTUL GENERAL PENTRU MANSARDAREA BLOCURILOR DE LOCUINTE IN MUNICIPIUL ROMAN

Prezentul regulament stabileste un set unitar de norme tehnice, juridice, urbanistice, arhitecturale, care vor sta la baza eliberarii autorizatiilor de construire pentru poduri si mansarde la blocurile de locuinte. Realizarea mansardelor se va face cu respectarea Planului urbanistic General și a Regulamentului Local aferent și cu respectarea Planurilor Urbanistice Zonel și a Planurilor Urbanistice de Detaliu din zonă.

Capitolul 1: Documente necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru mansardare bloc de locuinte

In conformitate cu prevederile art. 3 din Legea 50/2001, republicata in 2008, in vederea mansardarii blocurilor de locuinte este necesara emiterea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire.

Documente necesare conform art. 15 respectiv art. 16, sectiunea 1, cap. II din Ordin 1430/2005, Norme de aplicare a legii 50/1991 privind autorizatia lucrarilor de constructii sunt:

I) Certificat de urbanism:

Pentru emiterea certificatului de urbanism solicitantul - orice persoana fizica sau juridica interesata - trebuie sa depuna la emitent o documentatie cuprinzand:

- a) cerere-tip (formularul-model F.1 - "Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism") completata in conformitate cu precizarile privind completarea acesteia, cu elementele de identificare ale solicitantului si imobilului, precum si cu precizarea scopului solicitarii actului;
- b) dovada titlului asupra imobilului;
- c) plan de situatie intocmit la scara 1:1000 pana la 1:500 care sa contina suficiente elemente de identificare ale imobilului;
- d) documentul de plata a taxei de eliberare a certificatului de urbanism.

Potrivit Legii, certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

II) Autorizatia de construire:

Documentatia care se depune in vederea emiterii autorizatiei de construire este considerata completa daca, pe langa cererea pentru emiterea autorizatiei de construire - inclusiv anexa (se utilizeaza formularul-model F.9 - "Cerere pentru emiterea autorizatiei de construire/desfiintare" obtinut de la emitent), completata cu elementele de identificare si datele tehnice conform P.A.C. se prezinta urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (in copie);
- b) actul doveditor al titlului asupra imobilului, care sa ii confere solicitantului dreptul de executie a lucrarilor de constructii (extras CF, original si nu mai vechi de 6 luni);
- c) proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire - P.A.C., intocmit in baza prevederilor anexei nr. 1 la Lege, si va cuprinde:
 - parte de arhitectura (scrisa si desenata) intocmita conform prezentului regulament si vizata de Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism;

- parte de rezistentă (scrisă și desenată);
- expertiza tehnică din care să rezulte posibilitatea mansardării și referat privind verificarea de calitate la cerința A1 "Rezistență și stabilitate";
- aviz Inspectorat de Stat în Construcții;
- memoriu tehnic de instalații;

Documentația va fi semnată și stampilată în original (două exemplare);

d) avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism.

În baza avizelor solicitate prin certificat de urbanism se va obține acordul unic.

Se va realiza și termoizolarea și refacerea fațadei întregului imobil în baza studiului de fezabilitate pentru reducerea impozitului conform procedurii de acordare a facilităților fiscale conform HCL nr. 132/25.10.2007 și art. 286, ali.1, din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal.

Capitolul 2: Aspecte juridice

1. Autorizația de construire se poate solicita de către:

a. Asociația de locatari prin reprezentantul legal.

b. Un singur proprietar (persoană fizică sau juridică) numai cu acceptul scris al tuturor proprietarilor din bloc că cedează asociației de proprietari spațiul de deasupra blocului, cota indiviză. Asociația de proprietari certifică printr-un contract cu firma care realizează lucrările că cedează spațiul de pe acoperiș, în schimbul unor clauze avantajoase pentru locatari: renovarea gratuită a fațadei blocului, amenajarea casei scărilor, schimbarea instalației interioare de apă, gaze, etc.

2. Autorizarea și executia Mansardării sau a Podului, se vor realiza obligatoriu împreună cu lucrările de termoizolare ale fațadelor blocului respectiv (dacă acestea nu au fost realizate).

Capitol 3: Aspecte urbanistice

1. Pentru fiecare apartament (unitate de locuit) proiectată, se va prevedea și realiza un loc de parcare.

2. Regim de înălțime acceptat peste cota terasei existente: mansarda - maxim - 2 mansarde.

3. Pentru zone cu mai multe blocuri identice sau asemanătoare, proiectate inițial ca și cvartale sau ca microzone, se va studia amplasarea de învelitori/mansarde unitare, în același limbaj arhitectural, folosindu-se aceleași materiale.

În zonele cu blocuri mansardate deja se vor gândi volume asemanătoare celor deja realizate, dacă acestea nu sunt straine formal zonei.

4. În situația blocurilor cu mai multe scări, se vor autoriza și executa lucrări obligatoriu pe întreaga suprafață a terasei fiecărui bloc.

5. În zonele în care regimul de înălțime permite și o etajare a clădirilor, aceasta se va putea realiza în condițiile prezentului regulament, cu obligativitatea întocmirii unei documentații de urbanism PUD sau PUZ - în care se vor studia cu precădere realizarea acceselor și a parcarilor auto, cât și însoțirea clădirilor ce ar putea fi afectate.

6. Orice fel de intervenții vor trebui să aibă un caracter urban, fiind obligatoriu gândite în ansamblu volumetrica imobilelor studiate care va fi supusă avizării Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Capitol 4: Aspecte arhitectural - funcționale

1. Se vor autoriza doar mansardări cu funcțiune de locuințe sau poduri neamenajate.

1.a. Nu sunt acceptate alte funcțiuni.

Sectiuni caracteristice:

1. Panta invelitorilor va fi intre 30 si 45 grade. Se accepta si pante mai mici, dar numai in cazul in care invelitoarea este intr-o singura apa sau in cazul invelitorilor frante.
2. Se pot realiza logii la nivelul mansardei, fara a se iesi din planul constructiei existente.
3. In cazul existentei balcoanelor la nivelurile inferioare, se pot realiza balcoane la mansarda, fara depasirea limitei in plan a celor deja construite.
4. Vor fi preferate solutiile de iluminat si ventilare naturala pozitionate in planul invelitorii - ferestre de mansarda.
5. Suprafetele, inaltimile si volumele spatiilor proiectate vor respecta Legea 114/1996 - Legea locuintei.
6. Nu se vor autoriza inchideri de balcoane sau logii la nivelul mansardelor.
7. Materialele folosite pentru invelitoare vor fi in culori brune, caramizii, tonuri nestridente si obligatoriu mate sau avizate de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului si Urbanism.
8. Nu se accepta sub nici o forma invelitori din tabla zincata lucioase.
9. Se recomanda ca acoperisurile sa aiba streasina cat mai putin posibil iesita peste conturul blocului, cu intradosul finisat cu lambriu baituit si lacuit in culori de lemn natural sau finisaj pe termosistem de culoarea fatadei.
10. Se pot amplasa lifturi exterioare in conditiile in care acestea nu afecteaza rezistenta si stabilitatea constructiilor, cat si aspectul general al acestora.
11. Pentru eliberarea Certificatului de urbanism, se vor prezenta perspective cu o varianta de mansardare/ invelitoare din care sa se inteleaga limbajul formal - estetic al ansamblului propus, ce se vor supune analizei si avizarii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Primariei Municipiului Roman.
12. În cazul clădirilor înalte se vor accepta decat solutii de mansardare cu retrageri de minim 0.9 m proiectate astfel incat sa fie cat mai putin vizibile de la nivelul strazii. Pantele nu vor fi mai accentuate de 10-15 grade.

Capitol 5: Aspecte tehnice

1. Clădirile existente, cu P+4 Etaje pot fi mansardate fără prevederea obligatorie a unui ascensor.
2. Clădirile existente cu P+4 Etaje pot fi mansardate, fără rezerve în cazul realizării, prin extinderea apartamentelor existente de la etajul IV, obținându-se apartamente tip duplex.
3. Pot fi mansardate fără rezerve clădirile existente, cu cel mult P + 9 Etaje, prevăzute cu cel puțin un lift pe scară, chiar în situația în care liftul nu deservește actualmente și ultimul etaj. În acest caz, locatarii mansardei ar trebui să urce pe scări două niveluri, fiind într-o situație comparabilă cu locatarii ultimului nivel al clădirilor cu P+2 Etaje.
4. Pentru invelitorile noi se vor prevedea instalatii de preluare a apelor meteorice - jgheaburi si burlane, nu mai dese de 12 - 15m. Se vor prefera solutiile in care se va folosi instalatia existenta.
5. Invelitorile vor fi obligatoriu prevazute cu parazapezi.
6. Se va asigura o izolare corespunzatoare termica pentru invelitoare - in cazul in care se solicita mansardare, cat si pentru intreaga cladire.
7. În toate cazurile mai sus menționate se va elabora un proiect de instalații pentru întreg blocul care va avea acceptul fiecărui proprietar din imobil, iar mansardele vor respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit
8. Se recomanda structuri usoare, bine ancorate de structura de rezistenta existenta a blocurilor, in conditiile stabilite prin expertizarea cladirilor.

9. Se vor prevedea masuri speciale privind evacuarea persoanelor si de protectie a structurilor cladirilor, conform legislatiei PSI.
10. Masuri de organizare de santier si a executiei.
11. Lucrarile se vor executa pe cat posibil fara afectarea apartamentelor de la ultimul etaj, folosindu-se unelte si scule care sa nu produca zgomote peste limita admisa.
12. Pe perioada in care se desfac parapetii si hidroizolatia, se vor lua masuri de protectie impotriva infiltratiilor de apa in apartamentele locuite.
13. Se va afecta cat mai putin posibil domeniul public.
14. Pentru materiale voluminoase se vor prevedea masuri speciale de manipulare.
15. Se vor respecta normele de protectia muncii.