

## **REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

Denumire proiect : ***Intocmire P.U.Z.- pentru construire locuinte individuale, functiuni complementare si scoala gimnaziala***

Adresa : jud.Brasov, Sanpetru , zona strazii George Cosbuc (DE 365) fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Marian Tanase si Silvia

Proiectant general: S.C.***AXX PLAN*** S.R.L.- birou de arhitectură.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.16/2022

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.

### **DISPOZITII GENERALE**

#### ***1.1.ROLUL R.L.U.***

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### ***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: zona de locuinte
- 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**

#### **2.1.1. Reguli cu privire la păstrarea mediului și protejarea patrimoniului natural**

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

Nu este cazul.

ART.2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice: Nu este cazul

ART.3. Asigurarea compatibilităților funcțiilor

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.

ART.5. Zonificare funcțională

#### **ZLi locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare**

Funcțiuni admise: **locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare**

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale

Sunt admise:

- comerț alimentar și nealimentar; cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studii foto grafice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

- after-school în regim privat;

- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;

- loc de joacă acoperit;

- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar;

- servicii de deservire a locuirii: curătoare de haine, atelier individual de reparații încălțăminte

## **ZI zona de invatamant-scoala gimnaziala**

Funcțiuni admise: **scoala gimnaziala**

### **2.2. Condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor.**

#### **SECTIUNEA 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.

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. Alinierea construcțiilor

În planșa A03 s-a marcat limita de construire către străzile propuse pentru modernizare .

ART.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se respectă:

In cazul locuințelor izolate retragerile minime fata de limitele laterale și posterioara sunt de 3,00 m.

In cazul locuințelor cuplate retragerile fata de limita posterioara va fi de 3,00 m iar fata de limita laterala va fi de 6,00 m.

Balcoanele ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mica de un 2.00 m.

Plantatiile fara coroana mare se pot face de catre proprietarul fondului de proprietate numai cu respectarea unei distante minime de  $d \geq 60\text{cm}$ , recomandabil pentru pomi cu coroana mare la distanta de  $d \geq 2.00\text{m}$  fata de linia de hotar ,daca nu se prevede altfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

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:

- *locuințe unifamiliale:*

#### **INDICATORI TERITORIALI PROPUSI :**

POT max =  $(S_c/S_t) \times 100 = 30.00 \%$

CUT max = 0.8

ART.6. Regimul de construire

Regimul de construire va fi izolat .

### **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.

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

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

Organizarea interioara a parcelei va avea in vedere mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei, astfel: 1 loc de parcare pentru unitati de locuit cu suprafata utila mai mica de 100.00mp si 2 locuri de parcare pentru unitati de locuit cu suprafata utila mai mare de 100.00mp.

#### 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.

### **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 pe cont propriu. Lucrările de racordare sau bransare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică și telecomunicații de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finanțare al acestora.

### **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.

#### ART.2 Înălțimea construcțiilor

H maxim la cornisa — 6,50 m

H maxim la coama — 9.00 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.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare precum si izolarea la constructiei prin aplicarea unui termosistem conform calculelor termotehnice.

Fatadele nu vor fi zugravite in culori stridente, se va evita folosirea culorilor [albastru,verde,rosu, mov, etc. care nu se incadreaza in contextul zonal.

Construcțiile vor avea acoperisul in ape la pante de minim 25 grade.

Nu se vor autoriza acoperisuri tip terasa, sau alte forme decat cu prezentarea constructiilor in ansamblul existent si aprobarea de serviciul de arhitectura -urbanism al comunei.

Invelitoarea se va realiza din tigla ceramica sau tigla tip table,nu se vor folosi culori pentru invelitoare care nu se incadreaza in zona localitatii -albastru,verde .

### **5 Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi**

#### 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 :

- vor fi prevăzute spații verzi plantate de minim 200 mp pe fiecare parcela.

## ART.2 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, 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*

