

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **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.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiei din Certificatul de Urbanism nr.280 /9.10.2007 eliberat de Consiliul Judetean Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

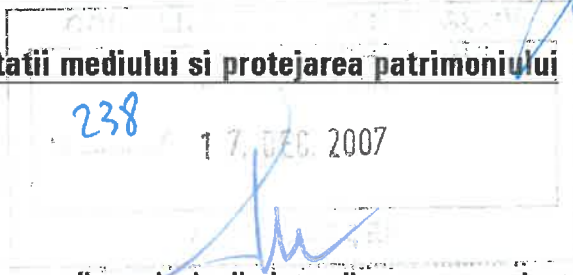
#### **1.1. Terenuri agricole din intravilan.**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Brasov pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea unui ansamblu compact.

Prin Autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

#### **1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**



Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

### **1.3. Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

### **1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie si in documentatia P.U.G.Bod.

### **1.5. Lucrari cu utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

## **2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii.**

### **2.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru depozite, ateliere, garaje, camere ale centralelor termice, bucatarii, grupuri sanitare, bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane, dormitoare, birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

238

17. DEC. 2007

### **2.2. Amplasarea fata de drumurile publice**

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare,
- Parcaje,
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997 si a aliniamentului propus.

### **2.3. Amplasarea fata de aliniament**

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti. In plansa A-04 s-a marcat aceasta limita.

### **2.4. Alinierea constructiilor**

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

Alinierea noilor constructii la drumul servitute cu profilul transversal de 5,5 m, este de 7,75 m fata de axul drumului.

La intrarea in cartier profilul transversal al drumului este de 7m ,iar alinierea constructiilor este la 8,5 fata de axul drumului.

### **2.5. Aliniamentul in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Penal, sunt de 1,9 m,
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

### **2.7. Procentul de ocupare al terenului**

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei. Astfel a rezultat :

P.O.T. = 40 % si C.U.T. = 1

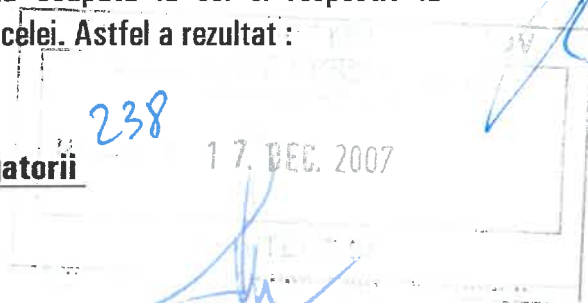
## **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **3.1. Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto si pietonale in parcele se vor face numai din drumul servitute si trotuarele aferente (servituti) nou proiectate, drum perpendicular pe DJ 103 si cu acces la el. Accesul auto din drumul servitute pe parcela se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor le drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.



Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

### **3.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei de locuire - trotuare (servituti). Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

## **4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrariile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau marire de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea localitatii Sanpetru si respectiv, proprietate publica a statului, indiferent de modul de finantare a acestora.

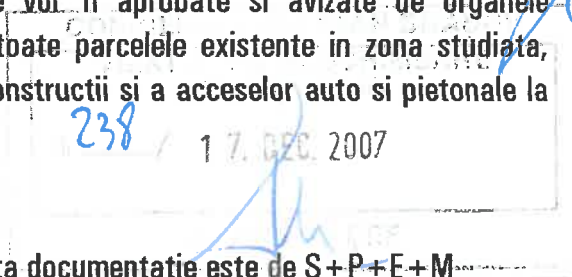
## **5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **5.1. Parcelarea**

Se vor intocmi documentatii P.U.D. ce vor fi aprobate si avizate de organele administrative publice competente pentru toate parcelele existente in zona studiata, pentru rezolvarea amplasamentului noilor constructii si a acceselor auto si pietonale la acestea.

### **5.2. Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este de S+P+E+M



### **5.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generalacceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

### **6.1. Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astfel :

- pentru constructiile de mica industrie, prestari servicii, numarul locurilor de parcare se stabileste in functie de specificul activitatii si de suprafata constructiei.
- pentru constructiile comerciale, numarul de locuri de parcare se stabileste in functie de suprafata desfasurata a constructiei.
- pentru toate aceste tipuri de constructii se vor adauga spatii de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care vor fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare/garare se vor asigura in incinta parcelei.

238 17. DEC. 2007

### **6.2. Spatii verzi**

Pentru constructiile propuse s-au prevazut spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata acestora nu va fi mai mica de 15% din suprafata totala a zonei studiate.

Autorizatia de Construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

Constructiile pentru mica industrie, prestari servicii, etc. spatiile verzi nu trebuie sa aiba o suprafata mai mica de 20% din suprafata terenului.

### **6.3. Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2 m,
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor, nu mai inalte de 2 m.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- i. Zona constructii. ;
- ii. Zona circulatii rutiere, C.F. si echipare edilitara ;
- iii. Zona de spatii verzi si plantatii aliniament ;

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in prezentul regulament local de urbanism.

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform prevederilor P.U.G.Bod, zona studiata face parte din U.T.R. nr. \_\_\_\_\_, ce este delimitata de DJ 103 Brasov - Bod.

Funciunea zonei prevazute in P.U.G. si mentinuta in prezenta documentatie este pentru dezvoltarea zonelor de locuit si a functiuni lor complementare.



Intocmit,  
Arh. Iulia Bogdan

