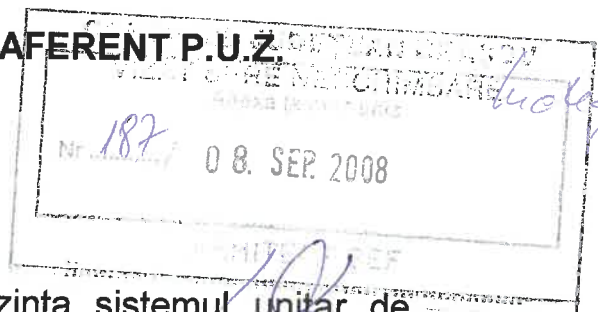


MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



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.300 /05.06.2008 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.

MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

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

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 PUG Bod.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

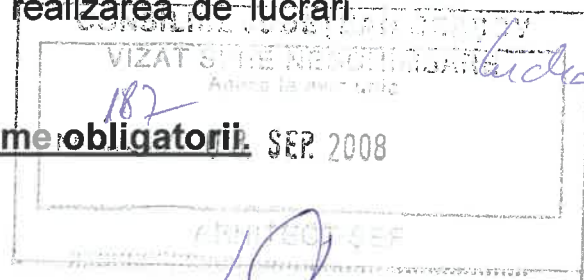
Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii. SEP. 2008

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.

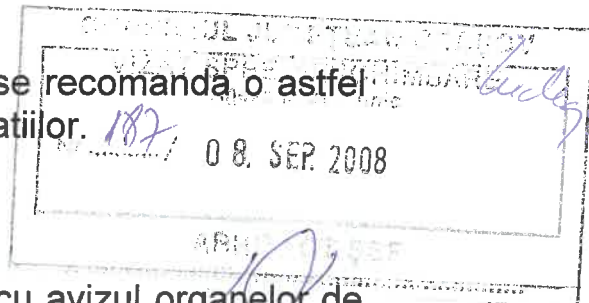


MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

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



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 9,00 m, este de 9,50 m 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 Civil, sunt de 1,9 m,
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.6. 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 :

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

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 la parcele se vor face numai din drumul si trotuarele aferente nou proiectate, drum perpendicular pe DJ 112 A si cu acces el. Accesul auto din drumul proiectat la parcela se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor drumurile publice trebuie sa permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei 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. 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 la retea centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarile de racordare sau bransare la retea edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea localitatii

MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

^{pad.}
Halchii 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

Pentru proprietatea studiată lucrările de construcție se vor autoriza direct dacă nu se modifică POT, CUT, regimul de înălțime, accese, aliniament, alinierea, circulațiile auto și parcelarea. În cazul reparcelării sau a modificării POT se va întocmi PUD. Alte abateri nu se acceptă.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCȚII ANSAMBLU LOCUINTE ȘI DOTĂRI DE CARTIER, prin **parcelarea zonei studiate** în 72 de parcele cu suprafața aproximativă de 600 mp (excepție făcând două parcele la intrarea în zona de proprietate destinate parcarilor publice și două parcele cu o suprafață aproximativă de 831,00 mp amenajată cu spațiu verde și o grădiniță). **Alte funcțiuni admise pentru dotările de cartier sunt: birouri, locuința temporară de vacanță, dispensar, stație benzină, creșă sau punct alimentar.** Frontul stradal al majoritatea parcelelor are o lungime de aproximativ 21,00 m.

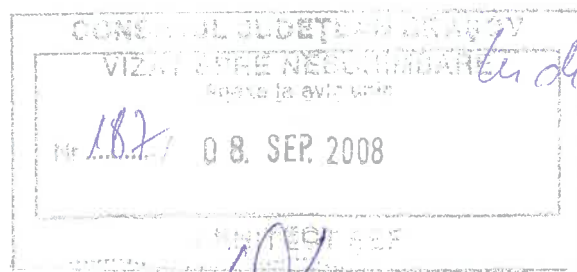
5.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propusă în prezenta documentație este de P+E+M.

5.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai 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 general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

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.

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 30% din suprafata totala a zonei studiate.

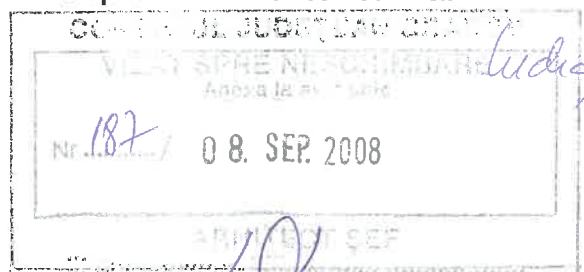
Autorizatia de Construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

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.



MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- C. Zona constructii, locuinte. ;
- ZC. Zona circulatii rutiere ;
- ZV. Zona verde
- ZR. Zona protectie artera categoria II ;

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.

Intocmit, arh. Iulia Bogdan

