

# **REGULAMENT AFERENT PUZ**

**Locuinta P+E municipiul Sacele**

**str.Bisericii Romane nr.7, judetul Brasov**

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona studiata are in prezent un caracter definit si este in proprietatea d-lui Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica, iar strazile Bisericii Romane si Caprioarei apartine domeniului public.

Zona este in intravilanul municipiului Sacele, in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura conform PUG.

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si regulamentul local referitor la zona de locuinte si dotari stabilite prin PUG cuprinsa in interiorul perimetrului studiat urmareste:

1. Dezvoltarea zonei prin aparitia unor constructii de locuinte
2. Descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona care pot determina schimbarea caracterului zonei.
3. Protejarea spatiilor libere si favorizarea amenajarii de spatii verzi.
4. Pastrarea si protejarea zonei de monumente istorice si de arhitectura.

## **Sectiunea I Utilizare functionala**

### **ART.1 Utilizari admise**

-Functiunea zonei este cea rezidentiala, iar cele admise vor fi: dotari aferente specifice zonei de locuinte.

### **ART.2 Utilitati interzise**

- se interzic urmatoarele utilizari:
- functiuni industriale
- cresterea animalelor si pasarilor domestice ori salbatice
- constructii provizorii
- depozitari de materiale in exterior pe zone verzi
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcela sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- amplasare de tonete sau chioscuri in interiorul parcelei

## **Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

### **ART.3 Caracteristici ale parcelelor( suprafete, forme, dimensiuni)**

-se considera construibila direct in baza prezentului regulament parcela studiata care indeplineste urmatoarele conditii cumulate:

- front la strada de min 12 m
- adancimea parcelei de min 35
- Procentul de ocupare a terenului (POT) = 40%, conform Certificatului de Urbanism nr.277/24.07.2014 si HG 525/1996 ( zona predominant rezidentiala-locuinte cu dotari aferente)
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 1,0
- Numarul maxim de niveluri intregi supraterane ale cladirilor 2 -adica P+E

-Inaltimea la cornisa a cladirii Hc = +4,00m (maxim admisibil de la cota ±0,00), iar la coama +8,50 m

#### **ART.4 Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

-Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si domeniul privat

-Alinierea constructiilor poate fi la 10,00 m fata de axul drumului din strada Bisericii Romane si la 9,0 m fata de axul drumului din strada Caprioarei si la 5,0 m fata de noua limita de proprietate din strada Bisericii Romane si la 4,0 m fata de noua limita de proprietate din strada Caprioarei.

#### **ART.5 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.**

-Locuinta se va amplasa la 2,0m fata de limita de proprietate din partea estica si vestica in cazul in care locuinta va avea vizibilitate catre vecini sau la 60 cm daca constructia nu va fi prevazuta cu ferestre spre est si vest.(Codul Civil) In cazul in care nu se pot respecta aceste prevederi ferestrele vor fi prevazute cu panouri de opturare vizibilitate catre vecini.

#### **ART.6.Circulatii si accese**

Parcela va avea un acces carosabil comun cu acces pietonal .Accesul carosabil cu cel pietonal va avea latimea de 3,5 m care va comunica cu strada Bisericii Romane. Caracteristica accesului permite interventia mijloaceleor de stingere a incendiilor.

#### **ART.7.Stationarea autovehiculelor**

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulaiilor publice, sens in care s-au prevazut 2 locuri de parcare in interiorul parcelei.

-Calculul capacitatii de parcare s-a facut in conformitate cu HG 525/1996

#### **ART.8.Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

-Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+E. Inaltimea la cornisa a cladirii Hc = +4,00m (maxim admisibil de la cota ±0,00), iar la coama +8,50 m.

#### **ART.9.Aspectul exterior al cladirilor**

-Cladirea pentru care s-a intocmit prezentul PUZ se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu viitoarele cladiri invecinate ca arhitectura si finisaje.Volumetria cladirilor si fatadele lor vor avea aspect montan.

-se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

#### **ART.10. Conditii de echipare edilitara.**

Locuinta se va racorda la retelele tehnico-edilitare din zona. Se vor evita alimentarea cu apa si canalizarea cu mijloace proprii pentru a nu infecta panza freatica.Intru-cat nu exista retea de canalizare pe strada, pentru colectarea apelor

menajere se va utiliza un bazin vidanjabil izolat pentru a impiedica infiltrarea si patrunderea dejectiilor in panza freatica. Bazinul vidanjabil se va curata prin grija beneficiarului ori de cate ori va fi nevoie.

Autorizarea executarii constructiilor va putea fi conditionata de stabilirea in prealabil ,prin contract sau prin declaratie notariala autentificata, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare tehnico-edilitara aferente de catre investitor.

#### **ART.11.Spatii libere si spatii plantate**

-Spatiu neconstruit si neocupat de accese si parcuri vor fi plantate cu gazon .

-Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

-Minimum 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde.Se vor efectua plantatii de arbori.La faza de autorizare se va prezenta planul de amenajare peisagistica cu indicarea speciei de arbori si a locului de plantare.

#### **ART.12.Imprejmuiri**

Imprejmuirile pe cele trei laturi vor avea inaltimea de maxim 2,0 m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din plasa de sarma, dublata eventual cu gard viu. La strada se va realiza imprejmuire cu un soclu opac din beton sau piatra de cca 0,60 m iar deasupra panouri din scanduri de lemn sau fier forjat.

#### **ART.13. Siguranta constructiilor**

Se vor aplica toate normele de protectia muncii pe timpul realizarii constructiilor.

Se vor aplica norme de proiectare privind circulatiile orizontale, verticale ale parapetilor.

### **Sectiunea III Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **ART.14.Procent maxim de ocupare a terenului(P.O.T.)**

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei

**P.O.T.max = 40% (conditie din Certificatul de Urbanism)**

#### **ART.15.Coeeficient maxim de utilizare a terenului( C.U.T.)**

Coeeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

**CUT max.=1,0 (conditie din Certificatul de Urbanism)**

● Emiterea autorizatiei de construire se va realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z si va fi conditionata de trecerea in domeniul public a suprafetelor de teren destinate modernizarii strazilor studiate in PUZ.

Intocmit  
arh. Ileana Buna

