

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DE LOCUINȚE**

Jud. Brașov. Sacele. DJ 103A.

Beneficiar:

**PETRACHE VIRGINIA**

**S.C. "STUDIO CASA" S.R.L.**

Brasov.

Nr. proiect: 36/2014.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT P.U.Z.**

### **1. Prescripții și recomandări generale.**

Prezentul Regulament de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări pentru terenurile situate în jud. Brașov, în extravilanul al municipiului Sacele, lângă DJ 103A, studiate în Planul Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sacele, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi locuințe familiale și anexe în zona studiată, în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism din PUG Sacele.

### **2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.**

#### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

##### *Art. 1. Asigurarea echipării edilitare*

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferentă de către investitorii interesați.

#### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

##### *Art. 3. Procentul de ocupare a terenului.*

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament, după cum urmează:

- P.O.T.maxim = 35%, C.U.T.maxim = 1,0.

*Art. 4. Lucrări de utilitate publică.*

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezenta documentație, pentru lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, adică: carosabil, acostament, rigolă și trotuar) este interzisă.

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

*Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale.*

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de execuție în corelare cu reglementările și distanțele stabilite prin prezentul PUZ, astfel :

- alinierea construcțiilor la strada, la distanța de minim 9,00m din axul străzii propuse
- alinierea imprejmuirilor la strada, la distanța de 5,00m din axul străzii propuse
- construcțiile vor fi orientate cu zonele de locuit spre sud-est și sud-vest, iar zonele de circulație, grupuri sanitare, garaje, bucătării, vor fi orientate spre nord-vest.

*Art. 6. Amplasarea față de drumuri publice.*

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

*Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele față de vecinătăți vor fi, conform Codului Civil, de minim 2,00m față de limita de proprietate pe o latură și de minim 4,00m pe latura cealaltă, sau de 3,00m în mod egal, față de limitele laterale ale parcelei și minim 5,00m față de limita de proprietate din spatele terenului.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Neobturarea cailor de acces carosabil spre locuințe.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### *Art. 8. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor și amenărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform destinației construcției.

Se va realiza drumul de acces cu latimea de 10,00m, cu doua benzi de circulatie, de cate 3,50m latime fiecare, din care, fiecare parcela va avea racord auto si pietonal.

#### *Art. 9. Accese pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor și amenărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, conform importanței și destinației construcției.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### *Art. 10. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, canalizare, energie electrică.

#### *Art. 11. Realizarea de rețele edilitare*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în baza unor proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați și după obținerea autorizației de construire pentru executarea respectivelor rețele și bransamente.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### Zone de interdicție și protecție.

Langa amplasament nu exista zone de interdicție și protecție.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

#### *Art. 12. Înălțimea construcțiilor. REGIM DE ÎNĂLȚIME.*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu **regimul maxim de înălțime** stabilit la **S+P+2E+M.**

Terenul va fi parcelat în 43 de parcele, cu suprafețe cuprinse între 500-1000 mp, de formă dreptunghiulară, având latimea la drum = front stradal între 15m- 29m, iar lungimea mai mare decât latimea, variabilă de la 34,55-44,65m.

Efectuarea lucrărilor de construire se vor putea realiza prin autorizare directă, prin Primăria Sacele, pentru funcțiunea de locuit și cele complementare acestuia.

*Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul acestora se integrează în aspectul general al zonei deja construite, încadrarea în peisaj, volumetrie aspectuoasă, materiale de construcții și finisaje de cel mai înalt grad calitativ.

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.**

*Art. 14. Parcajele.*

Parcarile individuale vor fi realizate în interiorul parcelelor studiate, câte 2 locuri de parcare, în incintă, după caz.

*Art. 15. Spații verzi și plantate.*

Autorizația de construire va conține obligația menținerii pe cât posibil a spațiilor verzi existente și plantarea altor spații verzi (plantații cu arbori de aliniament, gazon).

*Art. 16. Împrejmuiri*

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri construite din metal, lemn, zidărie cu  $h_{max}=2,00m$ , sau împrejmuiri decorative plantate, gard viu.

Aspectul împrejmuirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**4. Dispoziții finale**

*Art. 17. Autorizarea directă.*

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune autorizarea directă pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe S+P+2E+M.

*Art. 18 Litigiile.*

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit : Arh.c. Serban Geramia

Sef proiect : Arh. Margarit Chelbea