

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

**ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU**

**ZONA DE LOCUINTE**

**loc. GHIMBAV, INTRAVILAN, jud. BV.**

### **Judetul Brasov, orasul Ghimbav, intravilan**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE-ZL**

Amplasament : **loc. GHIMBAV, str. DE273, nr. fn, jud. BV.; S teren = 1413.00mp**

### **DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, eliberat de Primaria Orasului Ghimbav.

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

## **3. DOMENIU DE APLICARE**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan, în teritoriul administrativ al orasului Ghimbav, având o suprafață totală de 1413.00 mp, cu acces din De 273, drum ce are legatura directa cu drumul public str. Noua, identificată prin CF nr.: 102464.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

# **REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”**

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

### **Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan 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.

## **SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

### **Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice**

-nu este cazul.

### **Art. 2 Asigurarea echiparii edilitare**

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati, este interzisa.

Realizarea retelelor de apa, canalizare, retele electrice si de modernizare a drumurilor vor fi realizate si suportate in intregime de investitorul PUZ-ului

b) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de obligativitatea efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre initiatorul PUZ.

**Art. 3 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor de locuinte din ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE propusa si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

**Functiuni admise:** LOCUINTE INDIVIDUALE, in regim de construire izolat, cu anexe (garaj, CT, spatii loisir, spatii tehnice) si, conditionat, doar la parterul cladirilor, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (spatii comerciale mici, sedii de firma, cabinet medicale).

**Functiuni interzise:** constructii de tip hala cu functiuni ce au caracter poluant, functiuni incompatibile cu cea de locuire (spalatorii auto, terenuri de sport de tip balon, industrie, ferme pentru cresterea animalelor, etc).

**Art. 4 Procentul de ocupare al terenului; coeficient de utilizare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
30%	0.9

**Art. 5 Lucrari cu utilitate publica**

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

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Prin prezenta documentatie PUZ, se vor ceda domeniului public, suprafetele de teren necesare modernizarii drumului de acces.

**CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR****1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii****Art. 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 de lucru, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.

**Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice**

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

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

**Art. 3 Regimul de construire**

Construcțiile vor fi amplasate pe teren în regim de construire izolat.

**Art. 4 Alinierea construcțiilor-retragerile față de aliniament**

- Conform planșei de reglementări urbanistice, retragerea minimă față de aliniament va fi de 6.00m.

**Art.5 Alinierea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- Față de limitele laterale, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m.
- Față de limita posterioară, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m.

**Art.6 Amplasarea clădirilor una față de alta pe aceeași parcelă**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă între clădirile proiectate pe aceeași parcelă se respectă distanța egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

**2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****Art. 1 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire.

**Accesul carosabil** către construcția ce se va proiecta pe terenul ce a inițiat PUZ-ul, se va face din De273, ce are legătură directă cu str. Noua, prin terenul cu nr. Top. 866/5/1/5, teren de care se va mai alipi o suprafață de lățime 4.00m, pentru a dimensiona corespunzător accesul carosabil și pietonal, conform planului de reglementări urbanistice-ilustrare U03'.

**Locurile de parcare** necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

Se asigură în incinta proprietății, un număr de minim un loc pentru construcții până în 100.00mp și minim două locuri pentru construcții ce depășesc 100.00mp. Pentru asigurarea cu locuri de parcare, se va respecta anexa 5 din HG 525/96.

**Art. 2 Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

#### **Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate si canalizare.

#### **Art. 2 Realizarea de retele edilitare**

Realizarea retelelor de apa, canalizare, retele electrice si de modernizare a drumurilor vor fi realizate si suportate in intregime de investitorul PUZ-ului.

#### **Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

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

#### **Art.1 Parcelarea**

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in minim trei loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii. Nu se admit parcele pentru constructii de locuinte cu suprafata mai mica de 250.00mp.

Prin documentatia de fata, terenul studiat este impartit in 4 loturi pentru locuinte si o parcela pentru cale de acces.

#### **Art.2 Inaltimea constructiilor**

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi:

**Rh max P+1 + M/R**

**Rh min P**

Hmax cornisa=9.00m, Hmin cornisa=3.00m

Hmax coama=12.00m

#### **Art.3 Aspectul exterior al constructiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat si a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru constructii, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile si finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

### **Art.1 Parcaje**

In cazul functiunii dominante - locuirea, 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 [Suprafata utila S100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent dotarilor complementare admise, exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

### **Art.2 Spatii verzi**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi pe parcela.

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

Procentul minim admis de zone verzi este de 20% din suprafata fiecarei parcele.

### **Art.3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelor;

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

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- zona de locuinte individuale - ZL

## **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

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

## **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Zona este formata dintr-o zona destinata locuintelor si dotarilor complementare

Intocmit,  
Urb. Gabriela Micioiu

