

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ANSAMBLU REZIDENTIAL SCHEI-PRINTRE GRADINI
amplasat in Ansamblul urban Scheii Brasovului

1. Prescripții și recomandări generale

Prezentul Regulament de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări "Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial Schei - Printre Grădini, f. nr. Brașov" în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996.

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 va 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 apărarea interesului public

Art. 2. 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, și anume: P.O.T.maxim = 30%, C.U.T.maxim = 0,9 (respecta și regulamentul "P.U.G. Municipiul Brașov").

Art. 3. 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. 4. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform legislației și normativelor aflate în vigoare la data elaborării prezentului regulament.

Art. 5. Amplasarea față de drumuri publice

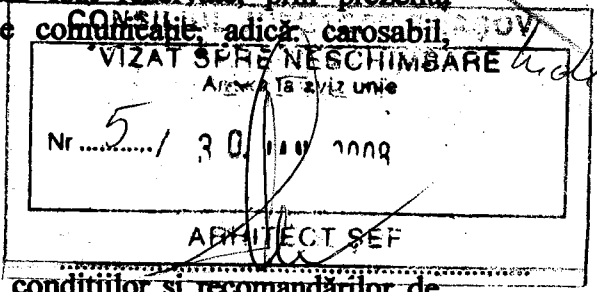
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

Amplasarea construcțiilor va respecta Planul Urbanistic Zonal plansa Reglementari Urbanistice – A02 și se va executa în baza unui plan topografic de trasare.

Art. 6. 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 minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Prin prezenta documentație s-au propus, în funcție de caz, retrageri minime laterale conform Codului Civil spre interiorul parcelei.

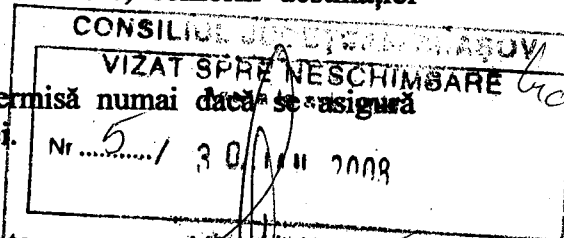
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

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

Art. 8. 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

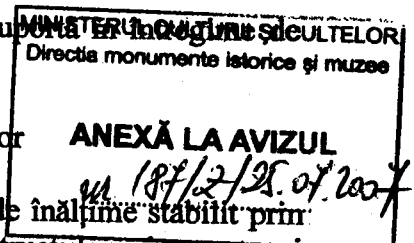
Art. 9. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Art. 10. 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.

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



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

Art. 11. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime stabilit prin prezentul PUZ de maxim D+P+2E și cu o volumetrie a construcțiilor integrată și armonizată cu zona protejată.

Se admite amplasarea locuințelor în cascada ce rezulta din modul de îmbracare a terenului cu locuințe.

Construcțiile vor avea acoperisuri de tip sarpanta din lemn și invelitoare din tigla ceramica.

Vor fi acoperite cu terase dalate sau inerbate doar unitățile care servesc ca terase circulabile ale nivelului superior.

Se interzice folosirea tablei, inclusiv a celei ce imita tiglele, pentru realizarea invelitorilor.

Se interzice acoperirea teraselor dalate sau inerbate sau copertine metalice, policarbonat și altemateriale similare.

Se interzice închiderea teraselor, balcoanelor, logiilor.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul acestora se integrează în aspectul general al zonei construite și protejate prin Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

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

Art. 13. Parcajele

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea amplasării parcajelor în interiorul proprietății.

Art. 14. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii procentului de spații verzi prevăzute în PUZ (minim 25% din teren) precum și plantarea perdelei de protecție față de cimitir. Faza

urmatoare de proiectare va detalia spatiile verzi care vor agrementa spatiul comun precum si terasele inerbate.

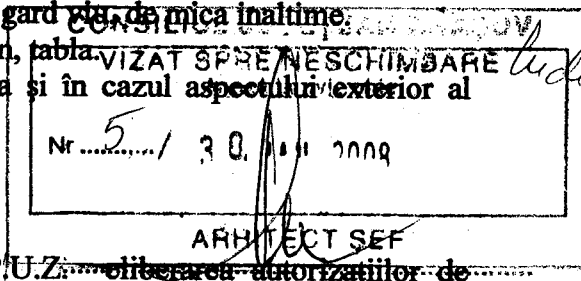
Art. 15. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace si inalte (maxim 2,40m), necesare numai in cazuri exceptionale, pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale si fonice (limita proprietatii dinspre cimitir);

- de regula se vor autoriza împrejmuiri transparente si/sau garduri de mica inaltime.

Sunt interzise gardurile din elemente prefabricate din beton, Apectul împrejmuirii se va supune acelorasi exigențe ca si în cazul aspectului exterior al construcției.



4. Dispoziții finale

Art. 16. Autorizarea directă

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. construire se face in baza proiectelor intocmite in faza PT.

Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decat cele prevazute in P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism – faza P.U.D, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

Art. 17 Litigiile

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

Sef proiect,

Arh.Sansebes Georgeta

Consultant Specialist Ministerul Culturii,

Arh.Olsefszky G.Edmund

