

REGULAMENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal:„DEZVOLTARE ZONA DE SERVICII, COMERT,
**DEPOZITARE SI MICSORARE ZONA PROTECTIE
SANITARA STATIE DE EPURARE ”**

Adresa: **MUN.BRASOV, STR.PLUGARILOR, FN, JUD. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **RUJA DORIN SI ALTII**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**

Proiect nr. **92/2022**

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul regulamentului general si regulamentul local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Acesta se constituie in act de autoritate al administratiei publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism are la baza:

- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Legea privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (nr.50/1991) republicata si actualizata
- Legea fondului funciar (nr.18/1991) republicata
- Legea administratiei publice locale(nr.69/1991) republicata
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr.54/1998)
- Legea privind protectia mediului(nr.137/1995)republicata
- Legea privind calitatea constructiilor(nr.10/1995)
- Legea locuintei(nr.114/1996)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997)
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul(nr.350/2001) republicata, actualizata
- Legea apelor(nr.107/1996)

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia(nr.213/1998)
- H.G.R. nr.525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatieie(nr.119/2014)
- Codul Civil

2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atat in intravilan cat si extravilan. In acest sens R.L.U. se aplica pe terenul studiat in intravilanul mun. Brasov, str. Plugarilor, FN.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenurile amplasate in intravilan vor fi reglementate prin PUZ.

3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

art.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drep scopt limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Art.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitutesi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, este inteziata.

Art.3 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(Legea 137/1995)

Art.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentaia de urbanism, ca fiind zona de birouri, depozitare si productie.

Art.5 Indicatori urbanistici

Valorile indicilor urbanistici propusi se aplica fiecarei parcele, dupa trasarea topografica si intocmirea fisei bunului imobil(FBI), dupa formulele:

a) $P.O.T. = Sc/Sp \times 100(\%)$

b) $C.U.T. = Sd/Sp$

in care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
Sc = suprafata construita la sol al cladirii
Sd = suprafata desfasurata a cladirii
Sp = suprafata parcelei(asa cum este inregistrata in cadastru)

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - POT max = 0%
Propus – POT max = 50%

Coeficient de utilizare al terenului(C.U.T)

Existent - CUT max = 0
Propus – CUT max = 1

Art.6 Circulatia terenurilor

Terenul destinat modernizarii drumurilor, care este proprietate privata, va trece in domeniul public, dupa aprobarea prezentului PUZ conform plansei U 03 – Regim Juridic

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.1 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- *constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;*
- *parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;*
- *conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.*

Art.3 Amplasarea fata de aliniament

In sensul Regulamentului Local de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerile fata de aliniament sunt obligatorii si nu pot fi diminuate pentru nici una dintre constructii. Retragera constructiilor va fi de minim 5 m fata de aliniamentul propus.

Terenul liber de constructii rezultat va fi amenajat cu spatii verzi si circulatii interioare.

Art.4 Amplasarea constructiei in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- *distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri*

Retragera fata de limitele laterale pentru constructii va fi de minim 3.00m cu respectarea prevederilor legislative privind securitatea la incendiu.

Edificabilul parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei defineste edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirii. Acestea nu reprezinta suprafata construita la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafata parcelei cuprinsa intre suprafata construita la sol a cladirii si limitele parcelei.

Constructiile si amenajarile permise in amenajabilul parcelei sunt:

- instalatii si echipamente edilitare (racorduri si bransamente la retele edilitare)
- imprejmuirea parcelei
- alei carosabile si parcaje pentru autovehicule
- alei pietonal, platforme, rampe pentru persoane cu handicap, platforme colectare deseuri.
- spatii plantate

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorului acestora.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Plugarilor si str. Caliman.

Se propune realizarea tronsonului de ocolitoare ce leaga str. Plugarilor de Soseaua Feldioarei si modernizarea str. Caliman prin includerea in profilul acesteia a CF NR 175435. Terenul din CF nr. 176317 se va amenaja ca drum de acces cu profil de 10m (7m carosabil si trotuar de 1.50m stanga-dreapta).

Accesul auto de incinta va respecta normativele privind stingerea incendiilor si gabaritele specifice activitatii.

Art.1 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

SE VOR ASIGURA ACCESE PIETONALE, DIMENSIONATE CA LATIME , IN CONFORMITATE CU DESTINATIA CONSTRUCTIILOR.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.1 Racordarea la retele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Art.2 Proprietate publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare ,de drumuri publice si alte utilitati aflate la serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului,daca legea nu dispune altfel.

3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.1 Parcelarea

Lot minim constructibil 3 300 mp, front minim la strada 30.00 m.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+E (H max cornisa 10,00m fata de CTA)

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Se vor utiliza materiale fiabile cu risc mic de poluare a aerului, apei si solului.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.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 locurilor de parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 si HG 525/1996 la faza DTAC.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare este interzisa.

Pentru parcare suplimentara sau ocazionala pe parcela se pot organiza locuri de parcare in amenajabilul parcelei.

Art.2 Spatii verzi si plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de acces , trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza, pe limitele de proprietate fiind recomandata o perdea de vegetatie cu inaltime medie si inalta.

Se vor prevedea spatii verzi amenajate pe parcela de minim 25 %.

Art.3 Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

La autorizarea construirii pe parcela, proiectul de imprejmuire va fi componenta obligatorie la DTAC.

Modul de realizare al imprejmuirilor parcelelor se va face cu respectarea prevederilor din Codul Civil si:

- a) Gardul/ imprejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:
 - catre drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafata gardurilor/ imprejmuirilor pe fiecare aliniament lasand vizivile cladirile;
 - inaltimea va fi de maxim 2,00m
- b) Gardul/ imprejmuirea amplasate pe limite laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20m

4. Zonificarea functionala

- **Zona sedii administrative, hale productie si depozitare**

Funcțiuni admise

- sedii de firma, birouri
- hale de depozitare
- functiuni comerciale de tip show-room pentru produsele proprii

Funcțiuni interzise

- locuinte, turism, sanatate, recreere si altele asemenea incompatibile cu functiunile admise.

5. Zona V8 – zona verde plantatii protective statie de epurare – se interzice construirea de orice fel cu exceptia echipamentelor tehnice si tehnologice (statii de pompare, post trafo, parcare) – se vor respecta prevederile PUG Brasov.

6. Dispozitii finale

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti in conditiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectarii prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Consiliului Judetean Brasov si al Primariei municipiului Brasov, precum si de Inspectia Judeteana In Constructii in conformitate cu prevederile

Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

