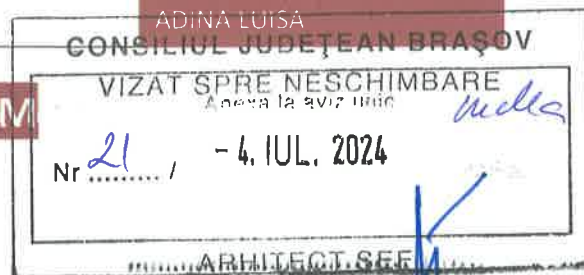


**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



I. Dispoziții Generale

Denumirea proiectului:

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI SI
AMENAJARE DRUM ACCES**

Faza: PUZ

Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.

Amplasament: HARMAN, ALEEA 14, JUD. BRASOV

Beneficiar: LORD LAURA ADINA LUISA

Numar proiect: 09/2021

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația PUZ, conform metodologiei de elaborare PUZ și detaliază conținutul planșei de reglementări urbanistice și funcționează împreună cu aceasta pentru a stabili exact condițiile de construibilitate a terenurilor afectate prin PUZ. Prin aprobarea PUZ și RLU, ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației locale.

2. Baza legală a elaborării RLU

Conform " Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu ordin MLPAT nr. 21/N/2000 precizează că RLU se întocmește odată cu documentațiile tip PUZ

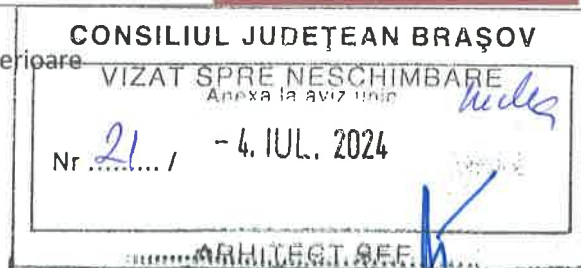
Conform certificatului de urbanism nr.268 din 29/04/2021, eliberat de primăria HARMAN, pentru întocmire PUZ.

Prezentul RLU a fost elaborat ținând cont de prevederile următoarelor legi:

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil



3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă reglementată prin PUZ, de 25 852mp, fiecare zonă având caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

4. Structura Regulamentului Local de Urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUI)

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita reglementată a P.U.Z.

ARTICOLUL 2.

a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

ARTICOLUL 3.

a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmândă se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.

b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcare autovehiculelor pe raza Comunei Harman și HG 525/1996 republicată

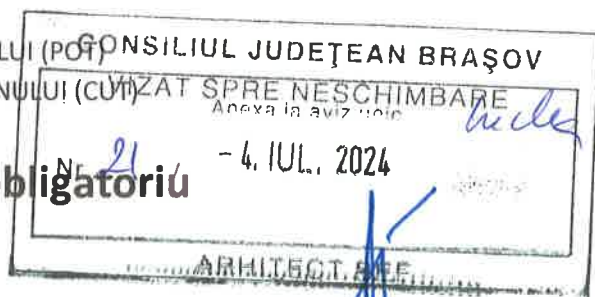
ARTICOLUL 4.

Mod de asigurare depozitare deșeurii menajere și alte tipuri de deșeurii:

Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate în ridicarea deșeurilor prin preluare periodică evitându-se stocarea;

Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiului.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de



**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_ZL1 – zona de locuire individuala aflata in afara zonelor de protectie care cuprinde si dotari aferente, proportional cu numarul de locuinte realizate.

UTR2_ZM1 – zona mixta birouri, servicii, comert

UTR3_ZVP – zona verde publica

III. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_ZL1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire individuala izolate si cuplate

Construcția de strazi

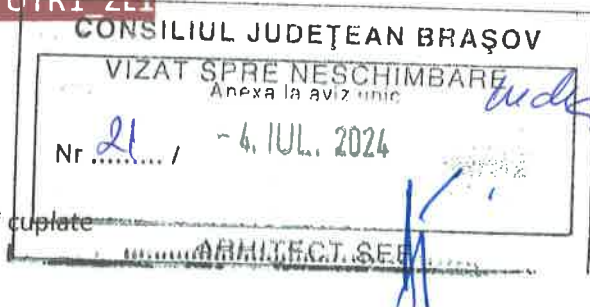
În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cf HG 525/1996 republicata si cu acordul vecinilor in cazul in care in vecinatati exista locuinte

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica



**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

locuinte colective

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

statii de carburant



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1 Se va respecta parcelarul propus prin PUZ, parcelele vor avea minim 500mp si front stradal de 12m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m (profile stradale 1-1 si 2-2)

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament, profil stradal 3-3

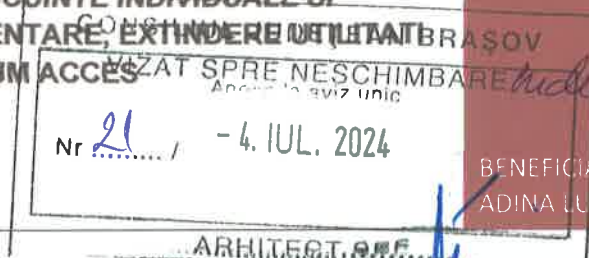
ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerile fata de limitele laterale sunt de jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3m.

Retragerile minime fata de limita posterioara a parcelelor sunt de minim 5m

Se permite cuplarea locuintelor cu respectarea unei retrageri de 3.5m fata de limita opusa de proprietate. Cuplarea se poate face fara realizarea de calcane vizibile din circulatia publica. Lungimea maxima a calcanului este de 14m.

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITAT
SI AMENAJARE DRUM ACCES**



BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte.
Distanta poate scadea la ¼ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+1E, H max cornisa 7.5m, H max coama 11.5m fata de CTA

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în cele mai multe cazuri, cu 2-4 ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele horizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice, teșiri nejustificate ale pantelor. Streșinile vor fi de 45 – 60 cm, iar la intersecția cu frontonul vor avea între 0 și 45 cm, în funcție de materialul din care este alcătuit frontonul și de soluția tehnică adoptată. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de maximum 2 – 5 %, doar pentru acoperișurile verzi, al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale. Sunt interzise acoperișurile de tip terasă, care ocupă mai mult de 60 % din suprafața totală a acoperișului și dispuse spre stradă. Panta acoperișului va fi de minimum 30 grade .

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitori din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale, sau combinații între cele enumerate mai sus.

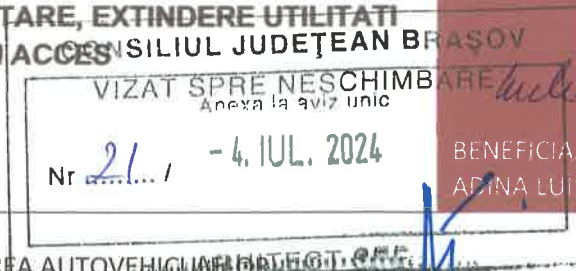
Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Plăcările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

10.1 Accesul la UTR ZL1 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3;) cu ampriza de 11m, cu carosabil de 7m si trotuare de 2m stanga-dreapta. Accesul principal se realizeaza pe strada Aleea 14 cu ampriza de 22m, strada de categoria a II a.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**



ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ÎN ZONA DE PROIECTARE

11.1 Este interzisă staționarea vehiculelor care deserveșc zona pe domeniul public.

Pentru locuințele individuale se va realiza 1loc de parcare pentru locuințe sub 100mp și 2 locuri de parcare pentru locuințele ce depășesc 100mp

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte **H.G. 525/1996**.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apă – toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apă se va realiza dintr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta PEHD De 110mm existentă în zona, cf. Aviz Compania Apa Brasov nr. 1826 din 21.08.2023.

12.2 Canalizare – toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații sanitare necesar DTAC, soluția proprie de dejectare a apelor uzate

se poate realiza printr-o nouă rețea de canalizare, în colectorul menajer PVC-KG De 250 mm existent în zona, cf. Aviz Compania Apa Brasov nr. 1826 din 21.08.2023.

12.3 Electricitate - toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate îngropat

În zona există rețea electrică de distribuție de Medie tensiune/Joasă tensiune conform aviz amplasament electrică nr. 7010210706850 din 09.08.2021.

12.4 Surse de încălzire - toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații termice necesar DTAC, soluția proprie de încălzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcelă se va asigura un procent de cel puțin 25% spații verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și

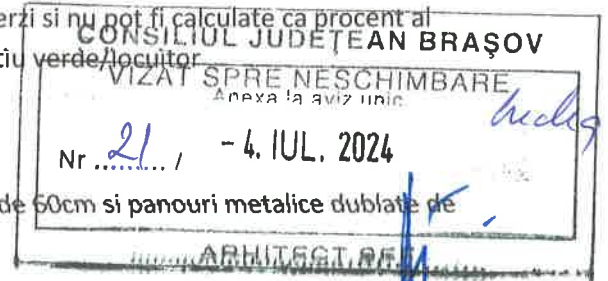
**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al
spatiilor verzi. Se va asigura un minim de 20mp de spatiu verde/locuitor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise imprejmuiri cu h = 2.0 cu soclu opac de 60cm si panouri metalice dublate de
gard verde pana la H=2m



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15.1 UTR1_ZL1 – POT 25% pentru cladiri P+1

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16.1 CUTmaxim= 0.8

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 2 – UTR2_ZM1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE cu respectarea OMS 119/2015 si HG 525/1996

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

comert

mini market, super market inclusive in cladiri mixte

alimentatie publica

locuinte individuale izolate

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**



unitati de primire turisti

constructia de strazi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cf HG 525/1996 republicata si cu respectarea art. 5 din OMS 119/2014

agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

construcții provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari, astfel incat parcelele sa nu aiba sub 700 mp sau front stradal mai mic de 20m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m (profile stradale 1-1 si 2-2)

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament, profil stradal 3-3

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**



BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

Se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de limitele laterala de proprietate, dar nu mai mica de 3 m. Pentru limita posterioara retragerea minima este de 5m

Distantele intre constructii de locuinte adiacente si alte functiuni vor respecta OMS 119/2014

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatatea din inaltimea la cornisa a celei mai inalte in cazul cladirilor de locuit. Distanta poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor de locuit.

Pentru cladirile comerciale se accepta distanta de min. 5m intre cladiri sau cuplarea acestora prin circulatii sau alte elemente arhitecturale cu respectarea normelor de insorire specifice activitatii desfasurate.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+2E, 9.5m la cornisa si 13.5m la coama, conform plansei de reglementari urbanistice pentru functini de birouri, comerciale, servicii, turism, alimentatie publica si P+1E pentru locuinte individuale

8.2 In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii sau constructii cu functiuni diferite pe parcele invecinate si adiacente, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele.

8.3 In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 - Acoperișul va fi cât mai simplu, în cele mai multe cazuri, cu 2-4 ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice, teșiri nejustificate ale pantelor. Streșinile vor fi de 45 – 60 cm, iar la intersecția cu frontonul vor avea între 0 și 45 cm, în funcție de materialul din care este alcătuit frontonul și de soluția tehnică adoptată. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de maximum 2 – 5 %, doar pentru acoperișurile verzi, al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale. Sunt interzise

PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA

CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
CONSILIUL JUDETEAN BRAȘOV
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Aplicatia aviz unic
Nr. 21 - 4. IUL. 2024

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

acoperișurile de tip terasă, care ocupă mai mult de 60 % din suprafața totală a acoperișului și dispuse spre stradă. Panta acoperișului va fi de minimum 30 grade .

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitori din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale, sau combinații între cele enumerate mai sus.

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Plăcările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 22m cu 4 benzi de circulație (profil stradal 1), Aleea 14, și arterele secundare (profilul stradal 3), DE 749.

Tinând cont de posibilitatea ocupării terenului cu funcțiuni comerciale sau de birouri pe lângă locuire, trama stradală interioară va fi dimensionată în corelare cu funcțiunea care se dorește dezvoltată pe teren.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltică, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte **H.G. 525/1996 și/sau alte regulamente în vigoare la data cererii certificatului de urbanism.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apă – toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apă

se va realiza dintr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta PEHD De 110mm existentă în zona, cf. Aviz Compania Apa Brașov nr. 1826 din 21.08.2023.

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UZURAT
SI AMENAJARE DRUM ACCES**

BRĂȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 21 / - 4. IUL. 2024

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

se poate realiza printr-o noua retea de canalizare, in colectorul menajer PVC-KG De 250 mm existent in zona, cf. Aviz Compania Apa Brasov nr. 1826 din 21.08.2023.

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

In zona exista rețeaua electrica de distributie de Medie tensiune/Joasa tensiune conform aviz amplasament electrica nr. 7010210706850 din 09.08.2021.

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise imprejmuiri cu h = 2.0 cu soclu opac de 60cm si panouri metalice dublate de gard verde pana la H=2m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

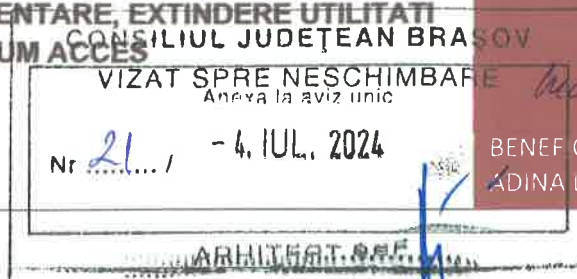
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15.1 POT 60% pentru cladiri comerciale, birouri, servicii, alimentatie publica, turism

– POT 25% pentru cladiri P+1 cu functiunea de locuire

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
SI AMENAJARE DRUM ACCES**



BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

16.1

CUT= 1.5 pentru cladiri comerciale, birouri, servicii, alimentatie publica, turism

CUT= 0.8 pentru locuinte

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 3 – UTR3_ZVP

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai functiunile de spatiu public plantat constand in:

Spatii plantate

Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intertinerea spatiilor plantate si acces la activitati

mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

constructii cu functiunea de W.C. public

constructii si instalatii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive

constructii de alimentatie publica si comert

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă si mentinută, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafata totală a parcului;

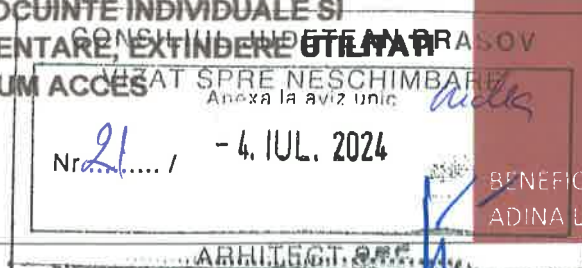
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice interventii care nu se incadreaza la articolul 1 si 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE SI AMENAJARE DRUM ACCES**



BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

Funcțiunile propuse la art.1 si 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate in ZVP , zona delimitata conform plansei de Reglementari Urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor una fata de cealalta pe aceeași parcela,

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$R_{mh} = P + Supanta$, h max 6m pentru constructii

Spatiile de expozitie, instalatiile sau amenajarile sportive (tip tiroliana) nu este impus un regim maxim de inaltime

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de caracterul zonei. tinand cont de dimensiunile cladirilor si de functiunile admise, nu exista restrictii cu privire la materialele folosite, dar sunt interzise constructiile din OSB.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabila pentru realizarea aprovizionarii diverselor obiective, daca este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona ZVP, cu exceptia vehiculelor de aprovizionare in intervalul orar stabilit pentru acestea.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se vor asigura:

PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA

CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SI AMENAJARE DRUM ACCES

Nr. 21... / - 4. IUL. 2024

BENEFICIAR: LORD LAURA
ADINA LUISA

alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet si iluminat public conform cerintelor functionale ale categoriei de spatiu plantat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se pot imprejmuiri spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 10%

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT 0.2,

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea

Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad

