



**VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PROIECT NR. 964/2017
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD**

P.U.Z.:

SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT

IN SPATIU COMERCIAL

Str.1 Iunie, bl.B10, sc.1, ap.1, parter, Mun. Brad, Jud. HD

IMOBIL: C.F. 60319-C1-U5; nr.cadastral 6581/43/I

BENEFICIAR:

CASA DE AJUTOR RECIPROC CRISANA -IFNB

Str.1 Iunie, bl.B10, sc.2, ap.15, parter, Mun. Brad, Jud. HD

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Continut cadru al Regulamentului local de urbanism aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

- Planul urbanistic general al Municipiului Brad si al localitatilor aparținătoare, aprobat prin H.C.L. nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012 si HCL 43/2016.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiului de fundamentare privind: situatia juridica a terenurilor, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografica.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si expliciteaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona pentru locuire, spatii comerciale.

art.2. Spatii destinate serviciilor, comertului, depozitarii(zona mixta) ce prezinta omogenitate functionala cu unitati din aceeasi categorie (functiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis: – cai de acces pietonale si carosabile, paraje, spatii verzi, plantatii de protectie, plantatii decorative.



art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica; Pentru realizarea unor constructii cu inaltimea mai mare de P+1E se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime.

art.4. Interdictii temporare – nu sunt.

art.5. Interdictii definitive – constructiile si amenajările incompatibile cu functiunea dominantă;

- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, apei, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste intimitatea locuirii sezoniere, cu predilectie in perioada verii si a sfarsitului de saptamana;
- activitati industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise in zona;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea fata de punctele cardinale

- se va tine seama de art. 17 R.G.U. si Anexa nr.3 pct. 3.3.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese pietonale

- conform art.26 din R.G.U.si Codul civil art.617, 618;
- prin accese pietonale se inteleag caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.8. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din R.G.U.si Codul civil art. 621;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu apa,energie electrica, telefonizarea si canalizarea;
- extinderile de retele sau marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii retelelor de utilitati publice;

art.9. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Retele de apa potabila

- alimentarea cu apa se va face in sistem individual prin racordarea la reteaua publica

Canalizarea apelor uzate

- evacuarea apelor uzate se face prin racordarea la reteaua publica de canalizare.
- orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Retele de energie electrica si telefonie

- instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare;

**Retele termice**

– incalzirea este asigurata de la reteaua de termoficare a mun.Brad

art.10. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

– conform art. 29 din R.G.U.

– extinderile de retele sau de marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu societatile furnizoare de servicii de profil;

– dupa executarea retelelor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate retelele de apa, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unitati aflate in serviciul public, devin proprietate a societatilor de profil sau al municipiului Brad, daca legea nu dispune altfel. Fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele publice, pana la bransamentele si racordurile cladirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabeleste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului**art.11.Inaltimea constructiilor:**

– se vor respecta art.31 din RGU.

– regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi P+1E nivale.

art.12. Aspectul exterior al constructiilor

– conform art.32 din RGU;

– aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei de constructii de cult si influenteaza calitatea peisajului;

– conform volumetriei, proportiilor si relieful fatalei se vor referi la:

- conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
- proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
- fatale laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- evitarea detaliilor cu decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
- se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura)

art.13. Procentul de ocupare al terenului

– conform RGU, art.15 si Anexa nr.2;

– coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;

– pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 28 %.

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi, imprejmuiri**art.14.Paraje**

– se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. pct. 5.4. precum si Ghidul aferent;

– autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parajelor aferente, in afara domeniului public;

– suprafetele parajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.



art.15. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.
- in cadrul bilantului teritorial se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de 15 m;
- arborii existenti vor fi pastrati in totalitate. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

3.6.Reguli cu privire la protectia mediului

art.16.Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatilor industriale, civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
 - constructiile anexe care prin natura functiilor si echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosluri, se vor integra prin masurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislatia sanitara O.M.536/1997 si de mediu pentru zone de constructii de cult si functiuni complementare ;
 - se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.17.Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare Europubele, care vor fi ridicate de doua ori pe saptamana de catre furnizorul de servicii autorizat.

Intocmit:
arh. Cornel Cring