

**REGULAMENT LOCAL AFERENT PUZ
PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE
UTILITATI, AMENAJARE DRUM DE ACCES
comuna HARMAN, extravilan
judetul Brasov**

A. CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat si sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-lui.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Regulamentului General de urbanism -HG 525/96
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000- aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prevederile regulamentului Local de urbanism aferent PUG-lui aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului
- Legea 50/1991, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr.18/1992 privind fondul funciar, modificata si completata;
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legislatia in vigoare referitoare la cai de comunicatii, retele tehnico-edilitare, siguranta constructiilor, sanatatea populatiei etc.

- Norme de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014
- HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Legea nr.49/2011-pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Hotararea nr.445 din 08.04.2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, publicata in M.O.nr.481/13.07.2009
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria comunei Harman.



3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul localitatii Harman, judetul Brasov, ce se constituie ca **PUZ PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTAR. COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE DRUM DE ACCES comuna HARMAN, extravilan, judetul Brasov, beneficiari: Batschi Edith, Diener Marta, Diener Johann si Adams Christa** in baza Certificatului de Urbanism nr.163/23.06.2020 emis de Primaria comunei Harman, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si delimitari.

Din punct de vedere al vecinatatilor avem:

- N-teren liber, necadastrat, amplasat in extravilan proprietari Brenndorfer C.Ecaterina nascuta Promer
- E-Drumul de exploatare DE412
- S-limita intravilanului reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 21/14.03.2012 si PUZ aprobat cu HCL 41/13.08.2014, avand ca zona functionala locuinte individuale
- V-strada Livezii (DE410)

B.CAPITOL II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a prezentat grafic in PUZ prin planșa U03-Reglementari-Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc.depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI

a) Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate

- Este interzisă raspandirea neorganizată direct pe sol (curti, grădini, strazi, locuri riverane, etc) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre în special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014. Reziduurile colectate de la locuințele care se vor construi pe parcelele din studiate vor fi colectate și depuse la rampa mun. din Brașov.

b) Aprovizionarea cu apă potabilă a localității și a construcțiilor

Aprovizionarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face conform aviz Compania APA Brașov. Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a persoanelor din construcțiile propuse se vor folosi instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție. Ele se vor proteja prin instituirea :

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
 - Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare
- asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice este nevoie de: -50 l/om /zi -instalații locale
-100 l/om/zi -instalații centrale

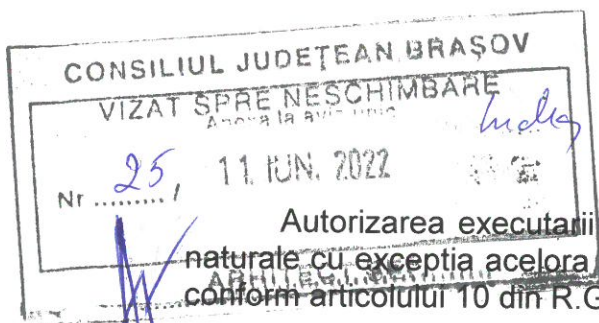
În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

c) Salubritate

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel se vor cauta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau subzonă prin pubele moderne, cu roți și cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic funcțional și compositional. Se vor evita de asemenea, depozitățile intamplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor etc în caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare. Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor evita să creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țării avansate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC



Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr.3 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire de întreținere și de exploatare

- rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

6.1.Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificate de Urbanism conform art.23 din R.G.U.

- Aliniament- linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere -linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- În sensul prezentului regulament între aliniament și aliniere se pot amenaja locuri pentru parcare autoturismelor, respectând distanța prevăzută de Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014

6.2.Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform planșei U03 și anume:

- 3,00 m pe partea estică (lateral dreapta)
- 3,50 m pe partea vestică asigurând distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (lateral stanga)
- 5,0 m pe latura sudică (latura posterioară)

6.3.Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă.Distanțe minime obligatorii.

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă: -există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art.25 din R.G.U.)

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitară-va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități

- **Alimentarea cu apă**-racord la rețeaua de distribuție a apei existentă prin prin extinderea acesteia pe strada nou creată.
- **Canalizarea** -racordul la rețeaua de canalizare existentă prin extinderea acesteia pe strada nou creată. Stația de pompare -în caz ca se va prevedea în faza următoare de proiectare – se va amplasa pe domeniul public sub trotuar.
- **Apele pluviale**- orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu prezinte obstacol pentru scurgerea apelor pluviale. Se vor amenaja canale de colectare a apelor meteorice, către rigole de suprafață și conduse la zona verde din parcelă.
- **Alimentarea cu energie electrică**- prin racord la rețeaua existentă în zona conform aviz "Societate de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud" S.A. Postul trafo proiectat se va amplasa pe domeniul public în zona verde respectând alinierea construcțiilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**9.1. Parcelarea**

Subparcelari, parcelari.

În cazul prezentului PUZ nu se admit subparcelari.

c) Suprafața minimă obligatorie este de 750,0 mp.

În sensul prezentului regulament s-a propus parcelarea terenului în 19 parcele din care 17 parcele aferente locuințelor, o parcelă aferent circulației (drum și trotuar) și o parcelă aferent spațiului verde. Parcelarea propusă pentru locuințe este perpendiculară pe drumul nou creat care face legătura între DE410 și DE412. În urma parcelării au rezultat parcele cu suprafața de 799,35 și 1138,25 mp, respectiv parcelă de formă triunghiulară de 1469,30 mp.

9.2. Înălțimea Construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse pe amplasamentele studiate este condiționat de rațiuni funcționale. Conform art.31 din R.G.U.- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului Regulament există câteva clădiri de locuit în vecinate, celelalte terenuri din vecinătate ori sunt terenuri arabile, ori sunt terenuri parcelate încă libere de construcții. Regimul de înălțime aprobat pentru cele parcelate este P+E sau M cu h_{max} 9,0 m. Pentru clădirile propuse regimul de înălțime va fi S(D)+P+E(M) cu h_{max} de 9,5m.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (art.32 din R.G.U.)

Construcțiile noi trebuie să se armonizeze cu construcțiile existente în ceea ce privește forma, dimensiunile și culorile. Acestea din urmă se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decenței ambianței.



Prescripțiile vor urmări: **ARHITECT ȘEF**

- Armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.)
- Îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- În sensul prezentului Regulament, construcțiile existente - sunt cele din intravilanul localității, specific urban, amplasamentul fiind situat într-o zonă cu terenuri arabile sau parcelate dar încă libere de construcții sau locuințe în curs de execuție. Clădirile propuse vor avea aspect exterior, volumetria și finisajele specifice unor clădiri de locuit.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, ZONE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public conform Anexa nr.5 din R.G.U.

Zonele verzi plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de zone verzi plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr.6 din R.G.U.

Împrejmuiri

În cazul clădirilor retrase față de aliniament spre stradă se recomandă garduri transparente cu înălțimea de 1,80 m din care un soclu opac de 0,60m partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică sau lemn și vor putea fi dublate cu gard viu.

Gardurile dintre proprietari pot fi realizate pe o înălțime 1,8-2,0 m din materiale opace, în funcție de opțiunile proprietarilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, aceasta să facă obiectele proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobării legale.

C. CAPITOL III-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-lui are o suprafață de 21000,00 mp este proprietate privată și aparține lui Batschi Edith, Diener Marta, Diener Johann și Adams Christa. Pe baza acestui regulament se vor putea întocmi documentațiile necesare autorizării construcțiilor propuse

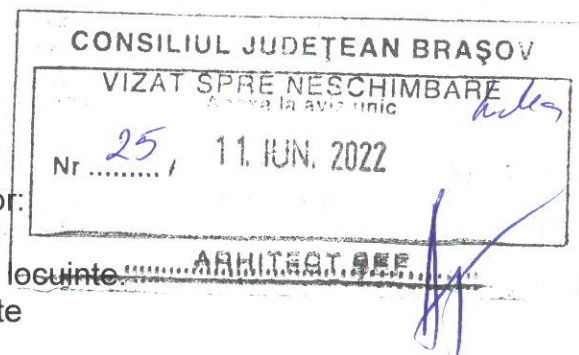
D. CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonele funcționale propuse sunt:

1. Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare
2. Spațiul verde public

1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ-ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1.1. Articolul 1. Utilizări admise



Sunt permise următoarele utilizări ale terenurilor:

- locuințe individuale izolate
- se admite amplasarea pe teren a unei singure locuințe
- echipamente publice specifice zonei de locuințe

Este interzisă orice altă utilizare funcțională față de cele menționate.

1.2. Articolul 2. Utilizări admise cu condiții

Sunt permise oricare din funcțiunile de la 1.1. cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;

-construcții pentru servicii de cazare - pensiune agroturistică cu condiția asigurării acceselor auto și pietonale, a locurilor de parcare cu obținerea acordului vecinilor și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei

-construcții pentru comerț cu amănuntul cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei. Pentru această destinație se va obține acordul vecinilor

-construcții administrative-birouri cu acordul vecinilor

-construcții pentru servicii (atelier de croitorie, coafură-frizerie, ateliere de reparații diverse, etc)

-anexe gospodărești cu regim de înaltă P (bucătărie de vară, magazie, garaj, foisor, etc.)

-activități manufacturiere nepoluante cu acordul vecinilor

1.3. Articolul 3. Utilizări interzise

Este interzisă orice altă utilizare funcțională față de cele menționate.

-zone industriale

; -construcții provizorii de orice natură care au durată de funcționare limitată prestabilită prin autorizația de construire cum ar fi chioscuri, tonete, panouri de afișaj și reclame

-dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

-platforme de pre colectare a deșeurilor;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. -

-depozitari de materiale în exterior pe zona verde

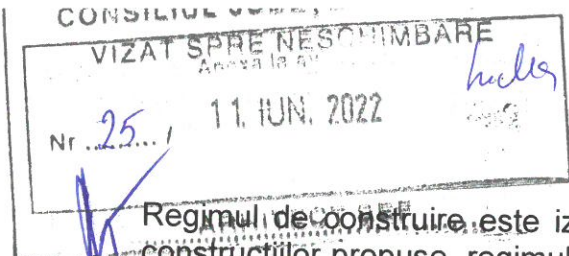
-circulații mecanizate intense și de tonaj greu la teren

-construcții pentru creșterea animalelor domestice și sălbatice

2. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

2.1. Articolul 4. -Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele sunt accesibile din strada Livezii (DE412) și din DE410 printr-un drum nou creat. Parcelele sunt în linii mari dreptunghiulare în suprafața de : 798 mp- 1470 mp; -constituindu-se într-un singur UTR.



Regimul de construire este izolat. In plansa U05 este detaliat modul de conformare ale constructiilor propuse, regimul de aliniere, inaltimea maxima, configurarea cailor de acces si ale parcajelor pe loturi.

Fata de limitele proprietatii, alinierea sunt urmatoarele:

- | | |
|----------------------------------|---|
| -catre limita de Nord | -min 5,00m de la limita parcelei cadastrale |
| -catre limita de Sud posterioara | -min.5,00m de la limita parcelei cadastrale |
| -catre limita de Est | -min.3,00m de la limita parcelei cadastrala, |
| -catre limita de Vest | -minim 3,50m de la limita parcelei cadastrale |
- pentru toate parcelele construibile

Se va intocmi studiu de insorire ptr.situatiile prevazute de art.3 din Ord.119/2014

2.2.Articolul 5.-Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor putea retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bovindouri etc) si retrageri locale in functie de volumetrie. Distaanta intre aliniament si aliniere este de 5 0 m.

2.3.Articolul 6 -Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Aliniamentul posterior este sudul proprietatii este positionat la 5,0m fata de limita de proprietate.

Aliniamentele laterale -sunt de 3,0 m de la limita de proprietate pe partea estica si 3,50 m pe partea vestica.

2.4.Articolul 7.-Circulatii accese

Circulatia princilala in zona analizata se desfasoara pe Calea Harmanului prin strada Livezii si prin DE 410, pe sectorul cuprins intre limitele de proprietate va avea doua benzi de circulatie de 3,5 m si trotuar pe partea amplasamentului de 2,5 m, si de 1,5 m pe partea opusa conform PUZ-lor aprobate. Suprafetele ocupate de circulatia carosabila si pietonala vor fi cedate de proprietari si vor intra in proprietatea domeniului public.Circulatia in zona analizata este corelata circulatia prevazuta in PUZ-urile aprobate anterior.

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia utilitatelor in zona:pompieri, salvare.

Accesul carosabil la parcelele participante la prezentul P.U.Z. se va realiza printr-un drum nou creat pe o lungime de 393 m cu o latime de 7,0 m si trotuar pe partea parcelelor de 1,5 m latime.

Accese pietonale.

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele cladirilor si pe aleile pietonale propuse.Se va urmari in mod special urmatoarele:

- asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15 cm
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate;
- interzicerea suprafetelor betonate mari, in afara circulatiilor adiacente constructiilor (sub 45% din aria terenului inclusiv cladirile)

2.5.Articolul 8.-Stationarea autovehiculelor

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (pe terenuri proprii). Stationarea autovehiculelor corespunde utilizarii constructiilor propuse, trebuie sa fie in interiorul incintei
In cadrul prezentului P.U.Z.s-a propus o alee carosabila si parcare pentru fiecare lot in parte de 30,0 mp.



2.6.Articol 9- Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime va fi S(D)+P+E(M)

Inaltimea maxima a cladirilor la cornisa sau steasina va fi 7.0m, iar inaltimea minima va fi de 5,0m fata de terenul amenajat

Inaltimea maxima la coama va fii 9,5 m, fata de terenul amenajat

2.7.Articol 10-aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerintelor prestigiului investitorilor si al zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Constructiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane- placari cu piatra, placari cu lemn si tencuieli.

Se admit tencuieli texturate si tencuieli traditionale de var.

Finisajele vor avea nuante cat mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pamant sau oxizi minerali).Culorile folosite vor fi culori pastelate, deschise, aproape de cele naturale.Nu este recomandata folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru intreg ansamblul cladirii.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural cu acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei-gresie, faianta, marmura, granit, materiale plastice, sticla reflectorizanta, oglinzi, lacuri lucioase.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice.

2.8.Articol 11- conditiile de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruite prin rigole spre zona verde. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri , copertina si de pe terenul amenajat sa se faca un sistem intern de canalizare- fara sa afecteze proprietatile vecine.

LES MT,jt si PT se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de acces, respectiv in zona verde publica.In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si

interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență.

Beneficiarii sunt obligați să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate și gaze.

Nu se va putea elibera autorizații de construire pentru locuințe până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilitatilor la teren

- autorizarea de construire pentru modernizarea drumului – care va fi dimensionat corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează dezvoltarea zonala

- se vor specifica destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare.

2.9. Articolul 12-spății libere și zone plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiul verde prevăzut între parcela 10 și 11 va fi spațiul verde public în suprafața de 1422 mp ceea ce reprezintă 7% din suprafața reglementată. Acest spațiu se va ceda de proprietarii terenului și va deveni domeniu public.

Reglementări conform Legii 24/1997.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

- a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

POT = 10%

CUT = 0,1

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Suprafețele propuse pentru zona verde în interiorul parcelelor vor rămâne în proprietatea privată și vor reprezenta cel puțin 30% din suprafața parcelei.

Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca zone verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia. Se vor evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

2.10.Articolul 13-imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor fi de maxim 1,80 m din care un soclu opac de max. 0,60 m si vor fi realizate din materiale transparente-fier forjat sau plase metalice pentru imprejmuiri ori scanduri de lemn asezate la distanta unele de altele. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu. Nu se admit utilizarea sub nicio forma a sarmei ghimpate, tablei sau a imprejmuirilor din zidarie sau prefabricate din beton.

3. SECTIUNEA III:POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

3.1.Articolul 14- Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 25%.

3.2.Articolul 15-coeficient maxim de utilizare a terenului.

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,75.

3.3.Articolul 16-modificari ale P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-lui se face numai in cazuri bine justificate prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare

4.SECTIUNEA IV:RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA P.U.Z.-LUI

Se vor intocmi planuri topografice si studii geotehnice pentru fiecare parcela pentru toate lucrarile de construire.

Se vor urmari actiunile ce au drept scop protectia mediului si se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit.

