

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU, CF 117325,

### **INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACTIVITATILOR COMERCIALE**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

**INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE ACTIVITATILOR COMERCIALE**

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, CF 117325

Initiatorul P.U.Z.:

**FURTUNA CONSTANTIN**

Faza de proiectare:

**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant :

**s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.**

Capacitati proiectate:

- S teren 7946 mp conform CF.nr.117325

### OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie si prestari servicii;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonelor verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- Obiectul prezentei documentatii PUZ, este de a amenaja terenurile in suprafata de 7946.00 mp cu functiuni de mica industrie si prestari servicii.

### SURSE DOCUMENTARE

#### Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Sanpetru, cu nr. 708 din 09.12.2021  
PUG Comuna Sanpetru

#### Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica si identificare cadastrala.  
Studiu geotehnic.

#### Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## DISPOZITII GENERALE

### 1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACTIVITATILOR COMERCIALE** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

**Documentatia de fata este intocmita pentru –**

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
ACTIVITATILOR COMERCIALE**

### 2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 7946 mp, identificată prin CF nr.: 117325.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

### **4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

- PUG SANPETRU
- PUZ-Str.Orizontului nr 1/ hcl 36/06.06.2019

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

AI - se mențin funcțiunile actuale învecinate cu completări și adaptări în funcție de necesități.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

AI – ( ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE SI MIXTE) - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

AI - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele

*Atat in cazul constructiilor industriale , a echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:*

*-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;*

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele ) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014*

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Regimul de construire va fi izolat.

### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, retragerea constructiilor va fi de 10.00m fata de axul drumului de propus si de minim 3.00m fata de aliniamentul de la strada Safirului.

### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- Fata de limitele laterale, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00m.
- Fata de limita posterioara, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m.
- Pentru subzonele ce sunt definite de drumuri, se aplica retragerea minima fata de profilele stradale propuse, ce se regasesc in plansele de reglementari urbanistice U03 si U.03'.

### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 5,0metri;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

## ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

### Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale pe teren.

Accesul catre teren, se va face din Strada Safirului. In interiorul zonei studiate, se propune realizarea unei strazi cu latimea de 7.00m si strazi cu doua sensuri, cu latimea de minim 3.00m, ce se vor racorda la Strada Safirului.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul zonei reglementate ( parcelei), deci in afara circulatiilor publice.

### Parcaje

Se va asigura un minim de locuri de parcare:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- *activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup>.*

## ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Zona de spalatoirie autor: max P+1, minim P
- Hmax cornisa=15.00m,
- Zona industrială si prestari servicii: max P+1, minim P
- Hmax cornisa=15.00m,

## ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul

general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

#### **ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

#### **Colectarea si depozitarea deseurilor**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenjarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

#### **ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

Se va mentine un procent de minim 20% spatii verzi, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

#### **ART.14: IMPREJMURI**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. = 60%

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

C.U.T.=1,2

## ART.17 . CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Sanpetru.

Intocmit: urb. Gabriela Micioiu

