

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – Comuna Sanpetru, CF 115822

INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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 LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul BRASOV – Comuna Sanpetru, CF 115822

Initiatorul:

CRETU MIHAI

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 898.00mp, formata din terenurile cu CF 115822

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 LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** 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 –
PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, eliberat de Primaria 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 partial intravilan, partial extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 898.00 mp conform CF 115822.

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 COMUNA SANPETRU,

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZLC – zona locuintelor individuale si functiuni complementare, avand regim maxim de inaltime P+1+M

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale si functiuni complementare
- mic comert, educatie (crese, gradinite), sanatate (cabinet medicale, microclinici, dispensare), loisir si activitati economice la domiciliu, care nu impugn servituti in utilizarea zonei de locuit, sport-intretinere
- se admit, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300.00mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste ora 22 si sa nu utilizeze terenul liberde constructii, pentru depozitare si productie
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/ serviciilor in acelasi volum-locuinte cu parte dedicate altor functiuni decat locuire

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber 1,40 m);
- Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :
comert alimentar si nealimentar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neperatoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- after-school;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- loc de joaca acoperit;
- Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul 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;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- functiuni de servicii profesionalece depasesc suprafata de 300.00mp ADC, care genereaza un trafic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22
- realizarea unor false mansard
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in CTATU
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de precolectarea deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- statii de betoane
- autobaze
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoritice
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice)

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

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

Regimul de construire va fi izolat, cuplat si/ sau insiruit.

In cazul unor dezmembrari, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 450 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se admit: comasarea parcelelor existente sau dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe parcela (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcela, ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de

aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, regimul de aliniere va fi de minim 4.50m fata de aliniamentul dinspre strada Calea Harmanului si 12 m din axul drumului.

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, daca va fi cazul, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00m
- Fata de limitele posterioare 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'.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca intre cladirile proiectate pe aceiasi parcela se respecta distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatadele paralele sunt ferestre ale incaperilor principale. Inaltimea se poate reduce la jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatade sunt ferestre de dependinte.

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 la toate parcelele.

Accesele in curti se vor face din Calea Harmanului, cu latimea carosabilului de 6.00m pe sens de deplasare.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților. In cazul in care se vor face subparcelari si se vor crea noi drumuri, se va respecta HG525/1996 in ceea ce priveste profilul stradal al acestora.

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesele pietonale vor avea latimea de minim 1.50m.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

- Locurile necesare de parcare se vor desfasura pe domeniul privat, in incinta proprietatii si vor fi calculate in functie de suprafata utila a fiecarei locuinte (1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100.00mp si 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100.00mp.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m fata de ferestrele incaperilor principale.
- Pentru alte functiuni decat cea de locuire, se va respecta maximul din anexa 5 din HG525/96, privind numarul de locuri de parcare ce va trebui asigurat.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=7.00m, Hmax coama=12.00m

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 cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele 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 amenajarea 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 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, 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, mestecan, 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 imprejmuirilor 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. = 30%

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

C.U.T.=1,0

SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare) Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.



Întocmit,
Urb. Gabriela Micioiu

