



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

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: „ **Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare**”

Amplasament: **str.Drumul cu Plopi, f.n., com.Sanpetru, jud. Brașov**

Beneficiar: **Korkmaz Anca -Viorica si altii;**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

Proiectant: **S.C. City Landmarks.R.L.**

Numar proiect: **CL206**

Data elaborarii : **01.07.2020**

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sanpetru nr.36060/2000 aprobat cu HCL Sânpetru nr.46/29.08.2002 prelungit și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Avizul de oportunitate emis de Primaria com.Sanpetru.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. „Construire imobil locuințe colective” sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	1



## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 4. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE FUNCȚIONALE

P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare”, str.Drumul cu Plopi, f.n., sat Sanpetru, comuna Sanpetru, jud.Brașov stabilește următoarele zone funcționale:

- L:** Zona de locuințe și dotări complementare;
- G:** Gospodarie comunală
- V:** Spații verzi publice
- C:** Căi de comunicație rutieră

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### L: ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE

### 5. ARIA ȘI CONDIȚIILE DE APLICARE

#### 5.1 Delimitarea zonei funcționale L

Zona este delimitată pe laturile de N-E și S-E de limita terenului de referință, pe latura de S-V de str.Drumul cu Plopi, iar pe latura de N-V de drum propus.

### 6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 6.1 Utilizări admise

- locuințe individuale cu max.**P+E+M** niveluri în regim de construire izolat cu funcțiuni complementare la parter;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum -locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;

Funcțiunile complementare locuirii, care trebuie să aibă și acordul vecinilor de locuințe, sunt:

- mic comerț;
- sanatare (cabinete medicale mici) ;
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituti în utilizarea zonei de locuit.

#### 6.2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu acordul vecinilor de locuințe și cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

#### 6.3 Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 300 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	2



- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto, spălătorii chimice.
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

## 7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 7.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 400 m<sup>2</sup> și front stradal de min.17,0m

### 7.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Clădirile se dispun față de aliniament:

- retras față de aliniament cu **5,0 m** față de str.Drumul cu Plopi si DE402/5.

- retras față de aliniament cu **3,5 m** față de drumul nou propus.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, garajelor și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

### 7.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) distanța minimă de **5,00 m** față de limita de S-V a parcelei;

b) distanța minimă de **2,00 m** față de limita de N-E a parcelei;

c) distanța minimă de **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;

### 7.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei carosabile în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces față de una din limitele laterale pentru accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

### 7.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel:

- a) Locuințe individuale, case de vacanță:
- 1 loc de parcare pentru suprafața utilă mai mică sau egală cu 100,0m<sup>2</sup>;
  - 2 locuri de parcare pentru suprafața utilă mai mare de 100,0m<sup>2</sup>;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	3



b) Mic comerț, servicii: 2 locuri de parcare;

#### 7.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+E+M (11,0m coamă si 7,0m la streasina / atic).**

#### 7.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și de nivelul soclului vor fi de bună calitate și vor respecta și următoarele condiții: tencuielile din câmpul fațadelor vor fi realizate în nuanțele naturale ale materialelor folosite sau nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale, la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei/faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, piatra spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă, cu respectarea următoarelor condiții: acoperișurile de tip șarpantă vor avea pante ale versanților de min.30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din cărămidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.

Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru manere de uși sau de porți. Se recomandă patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise obloanele exterioare tradiționale.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizare se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori. Se recomandă autorizarea unor inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj. Se recomandă ca firmele să fie în consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri

#### 7.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cât posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separată pe categorii a deșeurilor menajere. Deșeurile

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	4



provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

#### 7.9 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

#### 7.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu de **0,60 metri** și o parte din confecție metalică sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00 metri**;

### 8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 8.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = **30%**

#### 8.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **0,9**

## C: CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### 9. ARIA ȘI CONDIȚIILE DE APLICARE

#### 9.1 Delimitarea zonei funcționale C

Zona este delimitată pe laturile de S-V și N-E de limita terenului de referință, pe latura de N-V de terenuri proprietate privată, iar pe latura de S-E de zona L.

#### 9.2 Condițiile de aplicare

Zona funcțională a căilor de comunicație are ca obiect:

- a) strada propusă pe traseu nou;
- b) străzi propuse pentru lărgire și modernizare;

Strada propusă pe traseu nou este cea de pe direcția N-E

Străzile propuse pentru lărgire și modernizare sunt:

- str.Drumul cu Plopi, situată în partea de S-V a terenurilor sudiate;
- DE402/5, situată în partea de N-E a terenurilor sudiate;

### 10. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 10.1 Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră
- trotuare și circulații pietonale
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- funcțiuni complementare pentru deservirea populației;

#### 10.2 Utilizări admise cu condiționări

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- se vor obține avizele și acordurile impuse de legislația specifică;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	5



- constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

### 10.3 Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna functionare si diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- depozitarea de materiale, substante sau deseuri care ar provoca degradarea infrastructurii cailor rutiere, a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare impietează asupra buneii desfășurări, organizări si dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

## 11. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

### 11.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Strazile se clasifica in două categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile:

- categoria III, cu doua benzi de circulatie;

Strada propusa pe traseu nou va avea:

a) carosabil cu lățimea de **7,0 m** (2 benzi de circulație);

b) trotuar cu lățimea de **1,0 m**;

c) zona verde cu lățimea de **2,0 m**.

Reteaua stradala se compune din:

- rețeaua principala de circulatie, compusa din strada de categoria III –Drumul cu Plopi, care asigura legaturi interzonale, transporturi in comun, transportul greu tehnologic, penetratii si tranzitul prin localitate;

- rețeaua secundara de circulatie, compusa din strada de categoria III , care asigura accesele si legaturile locale;

Carosabilul va avea îmbrăcăminte asfaltică sau de tip macadam penetrat/semipenetrat cu lianți bituminoși. Stratul de uzură al trotuarelor va fi realizat în toate situațiile din pavele de piatră naturală/artificială.

### 11.2 Condiții de echipare edilitară

Rețelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor (parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta) sunt:

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, rețeaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;

- instalatiile edilitare necesare locuintelor si institutii si servicii, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;

- rețelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	6



- retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;

- retelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;

- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentatiilor tehnice. Retelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice. La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

### 11.3 Spații plantate

De-a lungul str. Drumul cu Plopi se prevăd fâșii verzi situate bilateral in profilul transversal al strazii, cu lățimea de 1,0m fiecare.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate retele și instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa perecliteze siguranta circulatiei rutiere.

## G: GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### 12. ARIA ȘI CONDIȚIILE DE APLICARE

#### 12.1 Delimitarea zonei funcționale G

Zona este delimitată pe laturile de N, V și E de zona L, iar pe latura de S de str.Drumul cu Plopi.

#### 12.2 Condițiile de aplicare

Zona funcțională a gospodăriei comunale are ca obiect amplasarea postului de transformare.

### 13. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

#### 13.1 Postul de transformare are dimensiunile de 5,0 x 2,6 m

13.2 Zona de protecție a postului trafo coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte 0,2m pe fiecare latură.

13.3 Împrejmuirea zonei de protecție va fi de tip opac și va avea înălțimea minimă admisă conform normelor specifice.

## V –ZONĂ VERDE – SPAȚII PUBLICE PLANTATE

### 14. Amplasarea zonei funcționale V

Zona spațiilor verzi publice reprezintă minimum 5% din suprafața totală a terenului studiat, si se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.

#### 14.1 Condițiile de aplicare

Prevederile specifice zonei funcționale V completează regulile de bază aplicabile precizate în cuprinsul titlului 2 (Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor) și se aplică în toate situațiile cumulativ.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	7



**CITY LANDMARKS S.R.L.**

Sediul: Brasov, str.Ioan popasu, nr.15  
e-mail: catalingoea@gmail.com  
tel: 0721 282 908

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**denumire:** Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare

**adresa:** str. Drumul cu Plopi, f.n., com.Sanpetru, jud.Brasov

**faza:** P.U.Z.

#### 14.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Zona verde este spațiu plantat cu vegetație joasă, medie și înaltă de tip gazon, flori, arbuști și arbori.

#### 14.3 Reguli privind modul de ocupare a terenurilor

Pe teritoriul zonei funcționale V vor fi autorizate în exclusivitate următoarele construcții și amenajări:

- a) spații plantate
- b) alei pietonale/carosabile pavate cu piatră naturală/artificială;
- c) elemente de mobilier urban de dimensiuni reduse.

În nici o situație, amenajările de tip alei pietonale, eventual accese carosabile nu vor depăși 10% din suprafața lotului.

Întocmit,  
arh.-urbanist Cătălin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	01.07.2020	8