

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **Plan Urbanistic Zonal**

**Construire locuinte tip duplex P+1E+M**

**Str. FS, nr.FN,**

**COMUNA SANPETRU, JUD. BRAȘOV**

**CF 110166**

**ZINGER MAOR**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004, Ordinul nr. 233/2016

## **DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 450/25.09.2020 eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

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

## **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public.**

#### **Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale rețelelor de canalizare, ale cailor de comunicație si a altor asemenea lucrări de infrastructuri, este interzisa.

## **Art. 2 Asigurarea echipării edilitare**

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, a lucrărilor de infrastructură necesară dezvoltării urbanistice intra integral în sarcina investitorului.

## **Art. 3 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

S-a propus ca această zonă să fie zonă de locuințe tip duplex.

## **Art. 4 Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

- Locuințe tip duplex și funcțiuni complementare : POT = 35 %; CUT = 1.

## **Art. 5 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică ce se vor realiza sunt : străzi ( ce cuprind atât partea de carosabil cât și partea de pietonal ), rețele de apă, rețele de canalizare, rețele electrice.

## **Art. 6 Caracteristici ale parcelelor**

Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime: suprafața de 250 mp;

(2) - luând în considerare geometria și configurația terenului și analizând expunerea acestuia față de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principală către sud, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor. În aceste condiții fiind mai oportună realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora către stradă

- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

- front minim la strada de 12,00 m.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR**

### **1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale .

#### **Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice**

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri;

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 și a aliniamentului propus.

#### **Art. 3 Amplasarea fata de aliniament**

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun față de aliniament:

- cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 2 metri față de drumurile secundare și 6 m față de drumul principal;

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de acesta.

Se impune o aliniere de 11 m din axul străzii cu secțiunea A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul străzii cu secțiunea B-B.

Se impune o aliniere de 6 m din axul străzii cu secțiunea C-C.

Se impune o aliniere de 5.5 m din axul străzii cu secțiunea D-D.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

#### **Art.4 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei**

Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 2.0 m.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 5.0 m.

Pentru construirea pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al vecinului.

## **Art.5 Zonificare**

### **Zona locuinte tip duplex**

#### **Functiuni admise**

- locuințe tip duplex cu maxim P+1E+M

\* exceptie fac cele 2 parcele pe care, din cauza conformatiei terenului, se vor construi locuinte unifamiliale.

- echipamente publice specifice zonei

#### **Functiuni admise cu conditionari**

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, activitati educationale, culte, sport-intretinere, cabinete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, centru comercial, magazine alimentare.

- pentru functiunile complementare se va solicita atat acordul notarial al vecinului de imobil, cat si a vecinilor parcelele alaturate daca aceste imobile au functiunea de locuire.

- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

#### **Functiuni interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- 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 ;

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

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refoșibile;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- statii de intretinere auto;

### **Zona gospodarie comunală**

Zona de gospodarie comunală include elemente ale infrastructurii edilitare.

În prezentul Plan Urbanistic Zonal în această zonă se va amplasa postul de transformare.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 1 Accese carosabile**

Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte Planul Urbanistic General și Studiul de Circulație, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul intersecției. Se va ține seama

de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

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

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

Pentru locuintele cu acces si lot propriu, se vor asigura, după caz:

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

- In cazul unei parcelari, in care unele parcele nu au acces direct la strada, accesele la parcelele din spate sa vor realiza prin alei de servire locala (fundături) având lățimea de 3.50 m pentru fundăturile de maximum 30 m. lungime, iar pentru cele de maxim 100 m fundăturile vor avea 2 benzi de circulație (total 7.00 m), cu trotuar pe cel puțin o latura si supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Circulatia principala in zonă este asigurată de drumul DJ 103 – drum județean asfaltat. Accesul la amplasament se face din strada Dobrogei, drum public de acces, profilul fiind A-A.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va moderniza str. Dobrogei ( ce face legatura cu str. Primaverii ) ce va avea carosabilul de 7 m si trotuare de 1.5 m, profil stradal A-A, conform plansei U03.
- Se va crea drumul interior de acces la noile locuinte ce va avea un carosabil de 7 m si trotuare de 1.5m, profil stradal B-B.
- Se vor crea alei carosabile de acces la locuinte cu latimea de 8 m, profil stradal C-C si cu latimea de 7 m, profil stradal D-D.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

## **Art. 2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m.

## **Art. 3 Stationarea autovehiculelor**

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei.

Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

### **3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**

#### **Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

#### **Art. 2 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intra integral în sarcina investitorului.

#### **Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, rețelele electrice, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intra în proprietate publică.

### **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **Art.1 Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime minim pentru locuințe este P ( minim 3m la streasina ).

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe este P+1E+M (maxim 7m la cornisa și 11m la coama ).

Regimul de înălțime maxim pentru garajele este P ( minim 3 m la streasina).

Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

#### **Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor**

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior respectă caracterul arhitectural al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale rezistente:

- zidărie de cărămidă, planșee din beton

- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatră naturală

- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țigla ; Se vor evita învelitorile din table.

Nu se admit acoperisuri tip terasă.

### **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art.1 Parcaje**

Conform avizului de oportunitate nr. 21450/12.01.2021 se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință. Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC în funcție de destinația construcției și activitatea ce se va desfășura conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

### **Art.2 Spatii verzi**

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spatii verzi si de aliniament cu rol de protecție. Suprafața zonelor verzi nu va fi mai mica de 30% din suprafața fiecărei parcele.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se impune realizarea de spatii verzi publice de minim 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spatii verzi plantate.

### **Art.3 Împrejmuiri**

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltime de maxim 2.0 metri.

### **Tipul de proprietate a terenului**

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public.

### **Concluzii**

Pe baza documentației de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obținerii autorizației de construire.



Întocmit,  
arh. Alexa Sebastian

