

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. – Modificare P.U.Z. din locuinte individuale in locuinte colective "P+3E+M" respectiv "P+2E+M" si functiuni complementare, Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n.

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 2019
- 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 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- 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 recunoaștere a documentației

Denumirea investiției	: Modificare P.U.Z. din locuinte individuale in locuinte colective "P+3E+M" respectiv "P+2E+M" si functiuni complementare, Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n.
Amplasament	: Comuna SÂNPETRU, Jud. Brașov
Beneficiar	: SECHE ION
Nr. proiect	: 66/2011
Proiectant general	: ARHABOUT PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	: P.U.Z.
Data elaborării	: Noiembrie 2021

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) ” Modificare P.U.Z. din locuințe individuale în locuințe colective "P+3E+M" respectiv "P+2E+M" și funcțiuni 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, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru – MODIFICARE P.U.Z. DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE "P+3E+M" RESPECTIV "P+2E+M" ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism atașat, cu nr. 657 din 8.11.2021, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în 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 parțial intravilan, parțial extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 44145.00mp.

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-zonificare”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- PUG SANPETRU

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

ZLC – zona locuintelor colective cu regim maxim de inaltime P+2+M, P+3+M si dotari complementare

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și/sau private, parcaje, garaje colective, împrejurimi;
- spații verzi amenajate: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu următoarele condiționări:
 - activitățile pentru servicii specializate și practică profesională private (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu acces public să fie amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate, adiacente principalelor artere de trafic sau unor spații publice, să aibă accesul principal direct din spațiul public și separat de accesul locuințelor;
 - să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
 - să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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;
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros, depozități de materiale refolosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- 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 în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Regimul de construire va fi izolat

Sunt construibile parcelele ce indeplinesc următoarele:

- suprafața parcelei mai mare sau egală cu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egală cu 30 m
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Indiferent de modificările suferite pe parcelă (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcelă, ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de aliniament și limitele de proprietate, stabiliți prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

În noua zonă rezidențială, în raport cu drumul de acces, DE 458 – Drumul cu Plopi, modernizat, este propus a fi la minim 7,00m față de aliniament sau retras fata de aceasta, pentru a permite realizarea de plantări de arbori, crearea de grădini de fațadă. Fata de aliniamentul propus dinspre De 402/5, se va pastra o distanta de minim 3.00m sau retras fata de aceasta.

Față de drumurile interioare principale este recomandată o retragere de min. 3.00 m, fata de aliniamentul propus.

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

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa a construcțiilor propuse, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală sau mai mare cu înălțimea la cornisa a clădirilor propuse, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Se recomandă respectarea distanțelor indicate pe planul de reglementări urbanistice și a poziționării noilor construcții în limitele edificabilului trasat.

Noile construcții se vor armoniza cu peisajul existent, prin amplasament, volumetrie și tratare arhitecturală.

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

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare. Astfel, cladirile de pe aceiasi parcela se vor amplasa una fata de cealalta, la o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Distanța se poate reduce la H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, cu conditia ca pe fatade sa nu se regaseasca ferestre ale incaperilor principale ci doar ale dependintelor.

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 incediilor, 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

Accesul spre zona rezidențială propusă se va face din drumul de exploatare DE 458 – strada Drumul cu Plopi , propus spre modernizare, ce va avea legatura cu drumul public De405/2, de asemenea propus pentru modernizare, printr-un nou drum propus pe terenurile reglementate.

Noua zonă rezidențială se va conecta la circulația publică reprezentată de strada Drumul cu Plopi prin intermediul unui sistem de străzi interioare având următorul profil: carosabil de 7m, parcaje bilaterale, amplasate orizontal sau perpendicular pe linia carosabilului și trotuare bilaterale de 1,5m. Acest profil este unul general, variind în funcție de soluția adoptată în viitoarele etape de proiectare.

Sistemul de străzi principale interioare este completat de o serie de străzi secundare, care asigură accesul spre zonele de parcaje.

Caracteristicile străzilor propuse în incintă permit intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor având lățimi ale carosabilului mai mari de 4,50m.

În incintă, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Pentru străzile amenajate în incinta zonei rezidențiale se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Posibilele fluxuri pietonale – dinspre circulațiile majore, zonele de parcaje sau zonele verzi amenajate– vor avea desemnate spații special amenajate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (căi pietonale, platforme etc.).

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, la sol sau în garaje subterane.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5,00 m.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În funcție de profilul și deci de necesitățile de parcare ale viitoarelor construcții, parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

- Necesarul de parcaje se va calcula luându-se în considerare un minim de un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- Se va avea în vedere asigurarea de locuri de parcare pentru vizitatori sau pentru staționare pe termen scurt.
- Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor prevedea, în interiorul parcelei, parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform destinației și urmând prevederile Regulamentului General de Urbanism – H.G. nr. 525 din 1996 și ale Normativului P132-93.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5.00m față de ferestrele încăperilor principale.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. max. = P+3E+M.

H. max. coama= 19m.

H. max. cornisa= 16m.

S. min. zone verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- 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 inprejmuri 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 de apa, canalizare si electricitate, 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.). Un procent minim de 5% din suprafata totala a terenului va fi amenajat ca spatiu verde cu caracter comunitar/public.

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmuiri 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;
- inaltimea maxima a imprejmuirilor, nu va depasi 1.80m.

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.=1,4

Intocmit: arh. Sebastian Alexa