

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – Comuna Sanpetru, CF 111535

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 si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor 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 nr. 111535

Initiatorul:

S.C. EURO MEDICAL TOURS s.r.l.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 14687.00mp, formata din terenurile cu CF nr. 111535

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” 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 14687.00 mp conform CF nr. 111535. 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, avand regim maxim de inaltime P+2

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale
- mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinet medicale, microclinici, dispensare), loisir și activități economice la domiciliu, care nu împun servituti în utilizarea zonei de locuit, sport-intretinere
- se admit, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber de construcții, pentru depozitare și producție
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/ serviciilor în același volum-locuințe cu parte dedicate altor funcțiuni decât locuire

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

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber 1,40 m);
- Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuințelor :
comerț alimentar și nealimentar, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activități manufacturiere negeroare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;
- after-school;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
- loc de joacă acoperit;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curătoare de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Atat în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-sa nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

-activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența 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
- instalrea 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 pre colectarea 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 500 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 6.00m fata de aliniamentul dinspre strada De486 si fata de drumul interior 2-2 propus.

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 6.00m
- 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, pâna 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 pâna 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 jumatate 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.

Accesul catre terenuri, se va face din De486. In interiorul zonei studiate, se propune realizarea de unei strazi cu doua sensuri, cu latimea de minim 6.00m, ce se vor racorda la strazile publice existente (De 486).

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

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.

- Locurile necesare de parcare se vor desfășura pe domeniul privat, în incinta proprietății și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe (1 loc de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mică sau egală cu 100.00mp și 2 locuri de parcare pentru locuințele ce depășesc suprafața utilă de 100.00mp).
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5.00m față de ferestrele încăperilor principale.
- Pentru alte funcțiuni decât cea de locuire, se va respecta maximumul din anexa 5 din HG525/96, privind numărul de locuri de parcare ce va trebui asigurat.

ART.10: ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de înălțime max P+2, Hmax cornișă=10.00m, Hmax coama=14.00

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 clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al strazilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea înprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietății
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grijă și cheltuiala inițiatorului PUZ, iar autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, 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 parcelor;

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. = 30%

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

C.U.T.=1,0

ZV - Zona spatii verzi publice (5%)**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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafețe, 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 ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
Se va asigura accesul din circulațiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR
Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, spații minerale- spații plantate etc.).

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI
Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)
Nu e cazul.



Întocmit,
Urb. Gabriela Micioiu

