

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - Construcții alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare, amenajare incintă: acces, alei, parcaj, spații verzi, împrejmuire, amplasare totem, brânșamente utilități
Calea Feldioarei fn, Mun. Brasov, jud. Brasov

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

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

La baza elaborării R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicată, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicată
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2016
- Legea 10/ 95 republicată în 2016
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2017
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea P.U.Z.
- 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

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996 republicat.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

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:

INTOCMIRE P.U.Z. - Construcții alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare, amenajare incintă: acces, alei, parcaj, spații verzi, împrejmuire, amplasare totem, brânșamente utilități
Calea Feldioarei fn, Mun. Brasov, jud. Brasov

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **1224/04.02.2023**, eliberat de Primaria Municipiului Brasov, PUG Mun. Brasov, PUZ modificador zona str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 preluat in PUG 144/2011, ridicare topografica.

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

La baza elaborarii Regulamentului de Urbanism aferent PUZ au stat Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, impreuna cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

In canformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata, Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale, proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZM- zona mixta comert, servicii, mica productie si dotari aferente, Zle- zona de locuinte si dotari complementare existente, Circulatii auto si pietonale, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG MUNICIPIUL Brasov
- PUZ modificador zona str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 preluat in PUG 144/2011

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

**ZM – ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, MICA PRODUCTIE SI DOTARI AFERENTE
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE**

ZM – ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, MICA PRODUCTIE SI DOTARI AFERENTE:
zone propuse pentru constructii alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale etc;
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul: mini-market-uri (max.500mp Ac), supermarket-uri in constructii independente (max. 1.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 500 mp Ac)
- mica productie si depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- toate cladirile vor avea orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 ml de scoli si de biserici;
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- locuinte colective de tip bloc
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata - existentei santierului;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- spalatorii chimice;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;

- deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate
- ferme destinate cresterii animalelor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 16 m

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Conform profilelor propuse, in cazul drumului de acces propus se va respecta o retragere de minim 15m fata de aliniament, respectiv 30m din axul drumului DN13 Calea Feldioarei.

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

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale ale proprietatii de jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.5m, si de limitele posterioare ale proprietatii de jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5m.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinului nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc.

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Se va realiza un drum de acces din Calea Feldioarei care urmareste situatia existenta in zona si care va asigura accesul pe parcela studiata. Se vor amenaja si trotuare pe aceasta zona care sa asigure o buna functionare a circulatiei pietonale adiacente DN 13 Calea Feldioarei.

Accesele si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fara îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul cailor de circulație - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numărul necesar de locuri de parcare aferent fiecărei funcțiuni în parte (admise și admise cu condiționari), exceptând locuințele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996, corelat cu actele locale în vigoare.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea caracterului zonei, fără să se depășească regimul maxim de înălțime pentru ansamblul în care este zona studiată.

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2-3E la care se poate adăuga subsol.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de 15m.

Se va ține cont de panta naturală a terenului unde este cazul, înălțimea calculându-se de la nivelul terenului amenajat având în vedere retrageri succesive conform pantei naturale care să nu depășească înălțimea maximă admisă.

Fata de limitele de proprietate se va păstra distanța de jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3.5m, la limitele laterale, și 5 m, la limita posterioară

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 particularitatilor sitului, caracterului 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 "eficienta energetica";
- nu se vor lasa calcane vizibile lasate liber, acestea fiind propuse doar pentru alipirile la calcan
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- Se recomanda ca acoperisurile constructiilor sa fie realizate astfel incat pe acestea sa poata fi amplasat panouri fotovoltaice sau solare, fara a iesi din volumul acoperisului.
- Se vor realiza imprejmuiri estetice, transparente la strada si opace catre vecini, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, in interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori neutre, pastelate. Nu sunt admise materiale care sa imite aspectul natural;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, vor fi suportate de beneficiari.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a imobilelor se va face prin racordarea la conducta existenta.

Se va bransa prin bransamente - camine amplasate la limita proprietatii ,in incinta fiecarui imobil si va fi echipat cu vane si apometre.

CANALIZARE

Lucrarile proiectate nu influenteaza regimul apelor de suprafata sau subterane. Apele menajere vor fi colectate conform proiectului aferent PUZ.

APELE PLUVIALE

Apele pluviale de pe acoperisuri colectate prin jgheaburi si burlane se descarca liber la nivelul solului. Apele de la nivelul parcajelor vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deversate conform proiectului aferent PUZ.

RETELE ELECTRICE

Terenul deservit de rețea electrică. Imobilele propuse vor avea amplasate pe acoperiș panouri fotovoltaice. Rețelele electrice vor fi realizate conform proiectului aferent PUZ.

RETELE DE GAZE NATURALE

Se propune bransarea la conductă de gaz existentă pe Calea Feldioarei.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanță minimă admisă – distanță de siguranță. Distanțele de siguranță exprimate în metri se masoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. Proiectele și lucrările de extindere a rețelei și de bransare a viitoarelor construcții la rețea se vor realiza de firme specializate în domeniu respectând normele în vigoare.

Contoarele se vor amplasa la loc vizibil, accesibil pentru a putea fi citite, dar nu pe domeniul public.

RETELE DE TELEFONIE

În zonă există amplasate instalații și echipamente de telecomunicații. Aceste echipamente nu impun zone de protecție.

COLECTAREA ȘI DEPOZITAREA DESEURILOR

Deseurile 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 ceea 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 ȘI PLANTATE

Se va menține un procent de 20% spații verzi, dispus cât mai compact în cadrul parcelei pentru a proteja locuințele învecinate de la sud. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) și arbusti ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ART.14: ÎMPREJMURI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.

Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 50%

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

C.U.T.= 2.2

C.U.T. volumetric= 5.5

Indici și indicatori urbanistici propuși:

POT = 50%

CUT = 2.2

CUT volumetric = 5.5

H maxim = 15m (regim de înălțime recomandat P+2-3E)

Spatiu verde = min. 20%

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

Amenajarea spațiilor publice, realizarea mobilierului urban se va realiza pe baza documentațiilor de specialitate.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art 1. Activități permise:

Sunt admise următoarele tipuri de activități, considerate caracteristice pentru o zonă constituită:

- drumuri și trotuare
- accese parcele
- spații verzi amenajate – scuaruri

Art 2. Activități interzise:

- funcțiuni de industrie/depozitare
- deschiderea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate
- ferme destinate creșterii animalelor

Art 3. Circulații și accese:

Se va realiza de accesul din Calea Feldioarei care urmărește situația existentă în zonă și care va asigura accesul pe parcela care a generat PUZ și se va amenaja drumul de acces existent pentru zona de locuințe existente. Se vor amenaja și trotuare pe această zonă care să asigure o bună funcționare a circulației pietonale adiacente DN 13 Calea Feldioarei.

Intocmit,
arh. Mărgărit CHELBEA