

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

### **ELABORARE P.U.Z. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE – JUD. BRASOV, COM. CRISTIAN, STR. LUNGA, NR.1**

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 RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ – LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: **NYM HOUSE S.R.L.**

Numar proiect: **U06/2022**

## DISPOZITII GENERALE

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza 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) ”

LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI 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 planimetriche pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

**Documentatia de fata este intocmita pentru –  
ELABORARE P.U.Z. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE- JUD.  
BRASOV, COM. CRISTIAN, STR. LUNGA, NR.1**

**2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentații s-a facut în baza certificatului de urbanism atasat, cu nr. 494 din 09.08.2021, eliberat de Primaria comunei Cristian.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

**3. DOMENIU DE APPLICARE**

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 aflat în teritoriul administrativ al comunei Cristian, având o suprafață de 14530.00 mp, situat cu front la DN73-str. Lunga, identificată prin CF nr.102279 și CF 102296.

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 Cristian

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂTI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

**ZL – zona de locuinte individuale si functiuni complementare, avand regim maxim de inaltime maxim P+1+M/R**

#### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

-locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit, garaje si anexe

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

**Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor:**

-comerț alimentar și nealimentar, cabinete individuale de avocatura 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 tehnica dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activități manuale neregistrează de zgromadire sau emisii de orice fel și fără depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinară;

-loc de joacă acoperit;

-Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafură, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curătătorie de haine, atelier individual de reparări încălțăminte.

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

*-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;*

*-activitatea sa se desfăsoare numai în interiorul cladirii.*

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele ) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014*

##### **ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

-Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

-Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

-Sunt interzise funcțiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistenta.

## 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 FĂTĂ DE ALINIAMENT

- Constructiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase fata de acesta, cu mentionarea faptului ca frontul de la strada Lunga se doreste a fi pastrat ca amplasare a cladirilor, adica pe aliniament.
- fata de drumul de incinta cu latimea de 7.00m, constructiile se pot amplasa la minim 60cm fata de partea carosabila.
- fata de drumul public din partea nordica ce face legatura dintre str. Lunga si zona parcului si stadionului de rugby, cladirile se pot amplasa pe aliniament sau retrase fata de acesta.

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

Avand in vedere faptul ca limitele terenului reprezinta aliniamentul, imobilele invecinandu-se cu domeniul public al UAT Cristian, nu este cazul stabilirii de retrageri fata de limitele laterale si posterioare, respectandu-se retragerile fata de aliniament.

*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, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până 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 FĂTĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

## 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.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevante prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetru studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se vor crea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenul studiat, din str. Lunga, conform plansei de reglementari urbanistice, U03 si U03'.

### SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevante prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetru studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul clădirilor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

### INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare și cele publice se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga și de dreapta.

### PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi private și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

**Profilele tip existente sunt următoarele:****Profile transversale interioare propuse**

Incinta va cuprinde doua drumuri, unul principal cu acces din str. Lunga si unul secundar pentru aprovisionarea centrului multifunctional.

Parte carosabilă a accesului principal va avea latimea de 7.00m.

Cladirile fiind amenajate pe aliniamentul existent, pentru a mentine caracterul arhitectural-urbanistic al functiunii anterioare, pe latura nordica, accesul catre garajele din incinta locuintelor se va face din drumul public ce duce spre zona de agrement, parc, stadion de rugby. Latimea acestuia este de 6.00m si va fi folosit strict pentru riverani si pentru vizitatorii zonei invecinate de recreere.

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

**CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, iar pentru stabilirea numărului necesar de locuri de parcare la faza DTAC, se va tine cont de legislația în vigoare și anume HCL 61/2022.

Numarul estimat este de 12 unități locative, pentru care se vor asigura minim cîte 2 locuri de parcare / unitate locativa. Astfel, pentru cele 12 unități locative, s-au propus 24 locuri de parcare amenajate în garajele locuintelor.

**Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare** se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare facându-se în incinta proprietăților.

**ART.10: ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-regim de înălțime max P+1+M/R,  $H_{max\ cornisa}=8.00m$ ,  $H_{max\ coama/atic}=11.00$

**ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatatile 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 inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adevarat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru pereti exteriori se vor utiliza culori pastelate;

**ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, 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 rezultante vor fi colectate in recipienti 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.).

**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 parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Nu se va depasi inaltimea de 2.00m.

**SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI 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.=0.8

