

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.  
**INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
 jud.Brasov, comuna Cristian- intravilan fn

Denumire proiect : **INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Adresa : jud.Brasov, comuna Cristian- intravilan fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: ACHIRLOAEI VALERIU PETRU si altii

Proiectant general: S.C.**AXX PLAN** S.R.L.- birou de arhitectură.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.120/2021

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 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.

Capacitati proiectate:

- S teren zona REGLEMENTATA: 20002,00 mp
- Teren proprietate particulara, conform Cf -uri anexate
- regim de inaltime maxim admis:  
 Înălțimea maxima la streasina a construcțiilor propuse cu regim de inaltime P+E+M va fi de 9,50 m de la cota terenului amenajat. Inaltimea la coama 12,00 m.  
 Înălțimea maxima la streasina a construcțiilor propuse cu regim de inaltime P va fi de 4,50 m. Inaltimea la coama 7,00 m.

S+P+1+M; Hmax cornisa: 9.50 m, Hmax coama=12.00m

- POTmax= 25%
- CUTmax =0.8

## **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.

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

Ei cuprind reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii 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 autorizeaza si execută in conditiile prevazute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetriche pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

## **Documentatia de fata este intocmita pentru – CONSTRUIRE CASE DE VANATA SI PENSIUNI**

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

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **570 din 07.12.2021**, eliberat de Primaria Cristian.

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

### **3. DOMENIU DE APPLICARE**

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 executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

### **4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

- PUG Cristian, PUZ-uri aprobatte in aproierea zonei studiate.

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

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

### **Zona de locuinte**

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

##### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

###### **Utilizari admise :**

- locuinte UNIFAMILIALE in regim izolat
- anexe gospodaresti
- garaje
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere-spatii comerciale amplasate la parterul locuintelor, saloane de infrumusetare, frizerii, coafor, ateliere de proiectare, atelier de croitorie, birou notarial, cabine medicale, farmacii, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasc 250 mp, sa nu genereze transpoturi grele sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze telenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

##### **ART.2 UTILIZARI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

#### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI 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 500 mp (prin propunerile facute, a rezultat un numar de 30 de parcele)
- lungimea frontului la strada propusa prin PUZ.

##### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂTĂ DE ALINIAMENT**

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere fata de drumul de acces la parcele de 11,00 m din ax, respectiv 9,50 m conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE.

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

**Fata de limitele laterale**, limitele minime vor fi:

-se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 4,00 m (pentru regim minim de inaltime-parter).

**Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumate din latimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 4.00 m.

- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu **acordul notarial** al vecinilor.

## **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FĂTĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Amplasarea pe aceeasi parcela este permisa numai daca se respecta distantele minime de H/2 fata de cladirele invecinate respectiv fata de limitele laterale si posterioare(pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor in 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..

## **ART.8: CIRCULATII, ACCESSE**

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- locuinte individuale
- alei pietonale
- imprejmuiri proprietate

De asemenea se propune modernizarea strazilor de acces la teren, corelanduse prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului din documentatiile PUZ aprobat in zona si in imediata vecinatate respectiv cu profilul transversal propus este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m stanga dreapta.

Accesul catre viitoarele parcele se va face printr-un drum propus pentru modernizare, cu latimea benzii carosabile de 5.00m si trotuar de 1.50m si zona verde de 0,5 m.

Pentru modernizarea drumului public,de acces la amplasamentul studiat, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului,suprafata afectata din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.Profilul drumului a fost corelat cu profilul drumurilor din PUZ-urile aprobat anterior.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:

- finisajul circulatiei - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

## **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentionarea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare pentru Suprafata utila S100 mp, 2 locuri de parcare pentru Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte din dotarile complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de paraje va fi dimensionat prin insumarea parajelor necesare functiunilor in parte.

#### **ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maxima la streasina a construcțiilor propuse cu regim de inaltime P+E/M va fi de 9,00 m de la cota terenului amenajat.
- Înălțimea maxima la streasina a construcțiilor propuse cu regim de inaltime P va fi de 4,50 m.

#### **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 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, 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 asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrările de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejuriri estetice, plantatii decorative mobilier urban adevarat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partiilor carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

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

Toate constructiile se vor racorda la retelele edititare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

**Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre initiatorii documentatiei de urbanism.**

Retele propuse se vor realiza in lungul drumurilor existente si/ sau a celor propuse.

### **Colectarea si depozitarea deseurilor**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în 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 differentiat, 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 20% spatii verzi-pentru zona de locuinte, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste spatii 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**

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 1,80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, placi aglomerate de lemn.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. = 25%**

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

**C.U.T.=0.8**

*Întocmit  
arh. Mihaela Popovici*