

**Volumul II**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT**  
**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**  
**-COMUNA Sanpetru, CF 111535**

<b>Denumirea proiectului:</b>	Elaborare documentație PUZ-construire locuințe individuale
<b>Beneficiar:</b>	S.C. EURO MEDICAL TOURS S.R.L.
<b>Amplasament:</b>	Județul Brașov, localitatea Sânpetru, extravilan, CF 111535
<b>Proiectant general:</b>	DNO Connective Architecture SRL Șef. Proiect: Arh. Urb. Radu Baroța
<b>Numar proiect:</b>	P-073/2024
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>CertIFICATELE DE URBANISM:</b>	C.U. nr. 74 din 07.02.2024
<b>Data:</b>	DEC 2024

**CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

**III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**IV. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ  
SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**L- Zona locuințelor individuale si funcțiuni complementare**

**C- Zona transporturi rutiere si pietonale**

**V- Zona spatii verzi**

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor**, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile avizului de oportunitate nr. 17 din 26.08.2024 și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de organizare a zonelor funcționare și de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile vizate de PUZ.

### 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu toate modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate completările și modificările până la ora actuală
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul 223/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/2001
- 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.

### 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pentru avizarea, proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat din comuna Sânpetru, CF 111535. În urma aprobării prezentei documentații terenul se va introduce în intravilan și ulterior va fi dezmembrat în parcelele pe care se vor construi clădirile împreună cu amenajările aferente. Prezentul regulament de urbanism reglementează modul de construire pe aceste parcele. Dacă construcțiile și amenajările respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, autorizarea lucrărilor de construire se va face direct, fără a fi necesară elaborarea altor documentații de urbanism. În cazul în care, potrivit legii, se cer derogări de la prezentul regulament, autorizația de construire se va elabora după modificarea prezentei documentații.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

-Spatii verzi publice amenajate: 5.11% din suprafața actuală a terenului.

-Spatiile verzi amenajate la nivelul fiecărei parcele de locuințe: - min. 30% din suprafața lotului;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

În zonă nu se află construcții care trebuie protejate. În caz ca se vor descoperi vestigii arheologice, autorizarea lucrărilor de intervenție sau construire conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Nu este cazul pentru zona studiată.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile față de aliniament și limitele laterale sunt detaliate în capitolele specifice. Retrageri față de aliniament a fost stabilită astfel încât, în cazul necesității și solicitării din partea autorităților competente a unor lărgiri de străzi, să nu existe construcții care să împiedice aceste lărgiri.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de protecție a rețelelor tehnico edilitare și servituțile acestora detaliate în prezentul regulament și în legislație specifică.

În cazul unor construcții legate de gospodăria comunala (posturi de transformare, cutii de distribuție etc.) pentru care este nevoie de acces sau servitute, acestea se pot amplasa pe aliniament.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

### 8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

### 9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

### 10. Reguli cu privire la normele de igiena

Clădirile și amenajările vor respecta normele de igienă în vigoare la data aprobării prezentului regulament de urbanism și PUZ. Astfel, conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

### 11. Altele:

Documentația este întocmită ținând-se cont de cerința de temă prin care s-a solicitat parcelare în vederea construirii de locuințe individuale. În cazul unor solicitări pentru alt tip de locuințe se vor aplica prevederile legislației în vigoare și a documentațiilor de urbanism valabile la data cererii.

### **III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **Zona locuințelor individuale și funcțiuni complementare –**

##### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe în clădiri cu maxim P, P+1, P+1+M / P+2 niveluri în regim de construire izolat
- funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii în aer liber)
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje și garaje

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Sunt admise următoarele funcțiuni în condițiile în care funcționarea acestora să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente, conform normelor în vigoare:

- funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de bănci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreună cu anexele aferente)
  - clădiri pentru activități educaționale
  - pensiuni și alte unități de cazare (maxim 10 locuri) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei
  - unități medicale și de tratament, cămine de bătrâni, în regim privat cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de paturi.

##### **ARTICOLUL 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 sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații/service-uri de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura 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.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICILE PARCELELOR**

Dimensiunile și fronturile la strada ale parcelelor sunt reglementate de planșa de Reglementari Urbanistice. Fața de planșa de reglementari urbanistice se pot face vor putea face următoarele ajustări fără să fie nevoi de refacerea documentației urbanistice:

- comasări de maxim 2 parcele adiacente, cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale ale parcelelor (Acest articol este prevăzut pentru cazul în care există accidental un beneficiar care dorește comasarea a 2 parcele alaturare. Este interzisă aplicarea lui generalizată).
- dezmembrări și modificări de suprafețe în vederea construirii de clădiri cu rol edilitar (posturi de transformare etc.)
- corecturi cadastrale în limita abaterilor prevăzute de lege.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea față de aliniament (limita dintre proprietatea publică și proprietatea privată) este de 6 m. În vederea asigurării unei însoriri optime în partea dinspre sud, se recomandă ca amplasarea clădirilor să se facă la limita retragerii.

Pe aliniament pot fi poziționate posturi de transformare, cutii de distribuție precum și alte echipamente ale furnizorilor de utilități care necesită accesul direct din zona de proprietate publică.

Între aliniament și linia de retragere minimă nu pot fi construite garaje, pergole, etc. Retragerea poate fi depășită de balcoane în consolă aflate la etajul 1 și la mansarda clădirilor.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- În cazul clădirilor izolate, față de limitele laterale, se va păstra o distanță de minim  $H/2$  din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m

- Fața de limitele posterioare se va păstra o distanță de minim  $H/2$  din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m

Retragerile față de limitele laterale și posterioare din prezentul regulament reprezintă un minim obligatoriu. La amplasarea clădirilor se va ține cont și de alte norme și normative în vigoare care pot mări, în funcție de configurație, de materialele utilizate, de vecinătăți etc. distanțele între clădiri sau limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile și ferestre; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m. dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Fiecare parcelă este prevăzută cu acces auto. Poziționarea acceselor poate fi modificată față de planșa de Reglementări Urbanistice în funcție de soluțiile de arhitectură.

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mică de 100 de mp. va fi prevăzut un loc de parcare. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mare de 100 de mp. vor fi prevăzute 2 locuri de parcare.

Pentru funcțiuni complementare va fi prevăzut câte un loc de parcare la fiecare 100 de mp. de suprafață construită.

În plus, vor fi obligatoriu prevăzute în zona de circulații încă 6 locuri suplimentare (aprox. 20% din cele 30 de locuri de parcare estimate), pentru vizitatori. Poziția lor din planșa de Reglementări Urbanistice poate fi modificată la fazele ulterioare.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2;

- H max. la cornișă 10.00 m. de CTA;

- H max. la coama 14.00 m. la streșina față de CTA.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul vecinătăților imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural al același nivel cu fațada principală.

Se recomandă folosirea unor materiale de calitate (lemn tratat, piatră naturală, țiglă, tencuieli decorative de calitate, etc.). În cazul în care se folosesc imitațiile de materiale (cărămidă aparentă, piatră aparentă etc.) acestea vor fi utilizate pe suprafețe limitate și se vor căuta soluții de calitate, care să semene cât mai mult cu materialul original. Este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc. Pentru finisajele de suprafață se vor utiliza predominant culori pale.

Sunt interzise:

-folosirea culorilor stridente

-se interzice folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior sau a unor materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla strălucitoare, plastic ondulat, OSB, tapet, placi ceramice cu modele etc.)

-amplasarea pe fațadă în locuri vizibile a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.

-amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de electricitate, respectând condițiile impuse de proprietarii de rețele. Construcțiile se vor fi racordate la rețelele publice de apă și canal, acestea extinzându-se pe cheltuiala proprie a beneficiarilor

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de gaz, în cazul extinderii acesteia. În situația în care prepararea apei calde și încălzirea este prevăzută a fi făcută din surse de încălzire sustenabile (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, alte surse regenerabile și cu emisii reduse de carbon), nu este obligatorie racordarea la rețelele de gaze.

Sunt interzise folosirea surselor de încălzire care generează poluare și nu se încadrează în normele de consum și emisii de CO<sub>2</sub> în vigoare.

Autorizarea executării locuințelor este condiționată de realizarea în prealabil a infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de circulație la nivel de piatră.

## **ARTICOLUL 12 – SPAȚII**

### **LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Procentul spațiilor verzi la nivelul fiecărei parcele va fi de 30%.

În partea din față a parcelei, spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 de mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

**ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile la partea dinspre stradă:

-sunt permise împrejmuiri din specii plantate care pot constitui constitui garduri verzi. Gardurile verzi pot fi dublate înspre interior de plase de sarma sau alte împrejmuiri transparente cu înaltimea de max. 1,80m. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie integrate in gardul verde.

-sunt permise împrejmuiri alcătuite dintr-un soclu opac de max 60 cm. înălțime și un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu, pana la înălțimea de 1,8 m.

-împrejmuirile din materiale opace sunt interzise

Împrejmuirile spre părțile laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 2,20m.

Se recomanda ca împrejmuirea să aibă la partea inferioară un soclu opac de 0.6 m. înălțime și la partea superioară un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu. Se poate alege și un gard opac din materiale naturale (lemn, piatra, gabioane, metal, tabla, vegetatie).

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

-POT (maxim)=30%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT (maxim): 1

## Zona circulației rutiere și pietonale aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

-reprezintă suprafețele necesare pentru modernizare circulațiilor existente și constituirea unor noi circulații și cai de acces la viitoarele parcele;

-Se vor respecta profilele stradale aprobate în planșa de Reglementări Urbanistice;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și pietonală și construcțiile aferente
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- lucrări de terasamente

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

-să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

– se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, depozite de deșeuri etc.;

## ZONA SPAȚIILOR VERZI DE PUBLICE

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice, respectiv zonă pietonală din marginea pârâului care asigură accesul spre zona din spate. Suprafețele de teren vor rămâne în proprietatea beneficiarilor, dar vor avea caracter public și vor fi de interes public.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise spații verzi plantate, obiecte de mobilier urban, iluminat public etc.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu e cazul.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Orice fel de construcții și amenajări ce nu se înscriu în sfera utilizărilor admise. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

DATA REVIZIE:

August 2024

INTOCMIT:

Arh. Irb. Radu Barota

