

**VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT NR. 599/2012
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD**

P.U.Z. SPATIU COMERCIAL PENNY MARKET

Mun. BRAD, STRADA VANATORILOR, NR. 56 ,jud.HD

imobil inscris in C.F.: extras C.F. nr. 60381 ,nr. cad. 60381

extras C.F. nr.60382 ,nr. cad. 60382

extras C.F. nr. 60128 ,nr. cad. 60128

situate in str. Vanatorilor, nr 56 ,in intravilanul municipiului Brad.

BENEFICIAR: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta ,stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

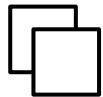
- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G.525/1996 privind regulamentul general de urbanism,republicata,cu modificarile si completarile ulterioare

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

- Legea nr.71/1996 privind Planul de amenajare a teritoriului national;
- Planul de amenajare a teritoriului judetului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Hunedoara nr.142/2010;
- Planul urbanistic general al Municipiului Brad, aprobat prin H.C.L. nr. 101/1999.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiului de fundamentare privind: situatia juridica a terenurilor, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografica vizata de O.C.P.I. Hunedoara.

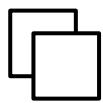
Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si expliciteaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

**CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA**

- art.1. Functiunea dominanta a zonei – Institutii publice si servicii.
- art.2. Utilizari permise – Spatii destinate serviciilor, comertului,depozitarii(zona mixta) ce prezinta omogenitate functionala cu unitati din aceeasi categorie (functiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis: – cai de acces pietonale si carosabile, paraje, spatii verzi, plantatii de protectie, plantatii decorative.
- art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a modului de trasare a spatilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica; Pentru realizarea unor constructii cu inaltimea mai mare de 3 nivele se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime .
- art.4. Interdictii temporare – nu sunt.
- art.5. Interdictii definitive – constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;
- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
 - orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, apei, solului;
 - constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste intimitatea locuirii sezoniere, cu predilectie in perioada verii si a sfarsitului de saptamana;
 - activitati industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise in zona;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- art.6. Orientarea fata de punctele cardinale
- se va tine seama de art . 17 R.G.U. si Anexa nr.3.
 - in mod special, constructiile de locuit trebuie amplasate astfel incat toate incaperile de locuit sa fie luminate cel putin o ora si jumata la solstitiul de iarna. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a camerelor de zi.
- art.7. Amplasarea fata de drumurile publice
- conform prevederilor art. 18 din RGU si Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea conditiilor impuse de Ordonanta nr. 47/1997, republicata, privind regimul drumurilor;
 - toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
 - zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restrictii;
 - zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatia rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia circulatiei;



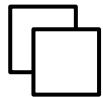
– zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri in rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri in debleu pana la 5,00 m;

art.8. Amplasarea fata de aliniament

- conform Art. 23 din RGU;
- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- in sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intlege limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit din strada, trotuar si spatiul verde de folosinta si utilitate publica precum si aliniamentul stabilit prin plansa propunerii – reglementari la constructiile propuse;
- se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerența fronturilor construite prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al asezarii de recreere, odihna sau de agrement;
- cladirile vor fi retrase fata de aliniament in urmatoarele conditii de exceptie: retrageri la intersectii pentru asigurarea vizibilitatii; inaltimea cladirii depaseste distanta masurata pe orizontala fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

- conform RGU art.24 si Regulilor de baza cuprinse in RLU;
- in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0.60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 1.90 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;
- pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m;
- in cazul construirii mai multor corpuri de cladire pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 m;
- in sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatia de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecariu tip de zona pentru ca sa poata fi construit;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata delimitate laterale si posterioare ale parcelei, normelor de prevenire si stingere a incendiilor si a normelor de insorire;
- conform RGU, art.24, distantele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;
- se recomanda sa nu se mai admitta situatiile de aparitie a unor calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura;
- in relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:
 - in regim inchis (insiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu constructiile invecinate) parcele de 8,0 m minim ;
 - in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcela de 12,0 m minim;
 - in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati) parcela de 12,0 m latime minim;
- prevederile art.24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse se bazeaza pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Ele au caracter minimal si vor fi completate de norme locale pentru realizarea urmatoarele cerinte de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;



- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru doua constructii invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehicolelor sau formatiunilor de pompieri;
- respectarea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare controlata.
 - amplasarea constructiilor in zona linilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul ENEL, chiar daca constructiile se raelizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
 - platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10 m fata de spatiile de locuit, conf. OMS 331/2001.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

art.10. Accese carosabile

- conform art.25 din R.G.U. anexa nr. 4 si Cod civil art.616-619;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de semnalizari, imprejmuiiri, etc. In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta;
- pentru drumurile care se termina in fundaturi, este necesar amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce asigura securitatea zonei (parcare, loc de intoarcere, etc).

art.11. Accese pietonale

- conform art.26 din R.G.U.si Codul civil art. 616-619;
- prin accese pietonale se intreag caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- codul civil prvede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica, situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute in adancime, poate solicita pe cale legala o trecere prin lotul vecinului sau. Servitutea de trecere trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putin paguba proprietarului terenului de la strada.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico edititara*

art.12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din R.G.U.si Codul civil art. 610;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu apa, energie electrica, telefonizarea si canalizarea;
- extinderile de retele sau marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, partial sau in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local al Municipiului Brad;

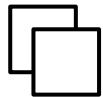
art.13. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Retele de apa potabila

- alimentarea cu apa se va face in sistem individual prin racordarea la reteaua publica sau realizarea unui put forat (daca este cazul).

Canalizarea apelor uzate

- se vor respecta normativele privind protectia mediului. Se va realiza racordul la reteaua publica de canalizarea ape uzate.



– orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Retele de energie electrica si telefonie

– instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare;

Retele termice

– Centrala termica va fi inglobata in fiecare cladire, conceputa in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. La amplasarea instalatiilor de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare, cu respectarea legislatiei specifice in vigoare.

art.14. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

– conform art. 29 din R.G.U. si Codul civil, art.176-178 .

– extinderile de retele sau de marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local sau societatile furnizoare de servicii de profil;

– dupa executarea retelelor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate retelele de apa, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unitati aflate in serviciul public, devin proprietate a societatilor de profil sau al municipiului Brad, daca legea nu dispune altfel. Fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele publice, pana la bransamentele si racordurile cladirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului**art.15. Parcelarea**

– conform art.30 din RGU si ghidul aferent;

– parcelarea este operatia de divizare a unei suprafete de teren de minim 2 parcele alaturate, construibile in conditiile prevazute de prezentul articol. Pentru un numar mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelarii cu conditia executarii unor solutii de echipare individuale, care sa respecte normale legale de igiena si protectie a mediului.

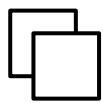
– autorizarea executarii parcelarilor este permisa cu respectarea urmatoarelor conditii, cumulativ pentru fiecare parcela in parte:

- sa aiba asigurat accesul la drumul public;
- sa aiba posibilitati de asigurare a echiparii tehnico-edilitare necesare, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului;
- lotul sa aiba forma si dimensiunile care sa permita o amplasare corecta a constructiilor din punct de vedere al insoririi, vanturilor dominante, etc si cu respectarea prevederilor din Codul civil;
- adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

– in zonele unde lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la adoptarea unor solutii locale, parcelele vor avea suprafata si largimea frontului de strada marite.

art.16.Inaltimea constructiilor:

– se vor respecta art.31 din RGU, precizarile din Ghid si art.622 Cod civil.



– regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi P+1 nivele .

art.17. Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;
- aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei si influenteaza calitatea peisajului. Pentru a elibera aprecierile subiective, se impune ca regula generala respectarea specificului consacrat al zonei si armonizarea aspectului constructiilor noi cu specificul local;
- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatalei se vor referii la:
 - conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
 - proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
 - fatalele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
 - evitarea detaliilor cu decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
 - materialele de constructie adaptate functiei de institutii publice, servicii (textura, culoare);
 - se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura)

art.18. Procentul de ocupare al terenului

- conform RGU, art.15;
- coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;
- pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi, imprejmuiiri**art.19. Paraje**

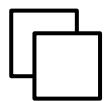
- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. precum si Ghidul aferent;
- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parajelor aferente, in afara domeniului public;
- suprafetele parajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei,

art.20. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.
- amenajarea spatiiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

art.21. Imprejmuire

- se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;
- se va urmari respectarea catorva reguli generale:
 - in cazul constructiilor retrase din aliniament si in interiorul parcelei, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1.80 m transparenta dublata la interior cu un gard viu;
 - se pot adopta solutii cu imprejmuiiri cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
 - se interzice folosirea sarmeii ghimpate, a cioburilor de sticla
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;



– in conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

- imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltime pana la 1.80 m;
- imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor si/sau integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice
- imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba in cazul organizarii de santier pe parcursul executarii unor lucrari.

3.6.Reguli cu privire la protectia mediului

art.22.Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatilor susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
- constructiile anexe care prin natura functiilor si echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosluri, se vor integra prin masurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislatia sanitara O.M.536/1997 si de mediu;
- se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.23.Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, etc folosindu-se pentru depozitare Europubele, care vor fi ridicate de catre furnizorul de servicii autorizat.

Intocmit:
arh. Cornel Cring