

*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 inregistrat 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

situata 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:

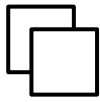
- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.215/2001 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 aprobate 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 explicitaaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.



CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominantă a zonei – Institutiile publice și servicii.

art.2. Utilizări permise – Spații destinate serviciilor, comerțului, depozitarii (zona mixtă) ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 și 2. Profil funcțional admis: – cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, plantații de protecție, plantații decorative.

art.3. Utilizări permise cu condiții – pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pentru autorizație de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică; Pentru realizarea unor construcții cu înălțimea mai mare de 3 nivele se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfasurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțime .

art.4. Interdicții temporare – nu sunt.

art.5. Interdicții definitive – construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

– construcțiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

– orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, apei, solului;

– construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește intimitatea locuirii sezoniere, cu predilecție în perioada verii și a sfârșitului de săptămână;

– activități industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise în zonă;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea față de punctele cardinale

– se va ține seama de art. 17 R.G.U. și Anexa nr.3.

– în mod special, construcțiile de locuit trebuie amplasate astfel încât toate încăperile de locuit să fie luminate cel puțin o oră și jumătate la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de zi.

art.7. Amplasarea față de drumurile publice

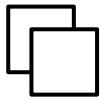
– conform prevederilor art. 18 din RGU și Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea condițiilor impuse de Ordonanța nr. 47/1997, republicată, privind regimul drumurilor;

– toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

– zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restricții;

– zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția circulației;



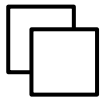
– zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri în rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru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

art.8. Amplasarea față de aliniament

- conform Art. 23 din RGU;
- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- în sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică precum și aliniamentul stabilit prin planșa propunerii – reglementări la construcțiile propuse;
- se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor construite prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al așezării de recreere, odihnă sau de agrement;
- cladirile vor fi retrase față de aliniament în următoarele condiții de excepție: retrageri la intersecții pentru asigurarea vizibilității; înălțimea clădirii depășește distanța măsurată pe orizontală față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

- conform RGU art.24 și Regulilor de bază cuprinse în RLU;
- în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătură este de 0.60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1.90 m între fatada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- pentru toate cladirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zonă pentru ca să poată fi construit;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și a normelor de insorire;
- conform RGU, art.24, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;
- se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane, atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură;
- în relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - în regim închis (însiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate) parcele de 8,0 m minim;
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcelă de 12,0 m minim;
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) parcelă de 12,0 m lățime minim;
- prevederile art.24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse se bazează pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Ele au caracter minimal și vor fi completate de norme locale pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectării normelor de insorire și iluminat natural;



- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru două construcții învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de pompieri;
- respectarea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare controlată.

– amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul ENEL, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
– platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amenaja la o distanță minimă de 10 m față de spațiile 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 și Cod civil art.616-619;
– caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie pastrate libere în permanență fără să fie obstructionate de semnalizări, împrejmuiri, etc. În cazul în care nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta;
– pentru drumurile care se termină în fundaturi, este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce asigură securitatea zonei (parcare, loc de întoarcere, etc).

art.11. Accese pietonale

– conform art.26 din R.G.U.și Codul civil art. 616-619;
– prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publică sau privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
– codul civil prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică, situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelelor încorect făcute în adâncime, poate solicita pe cale legală o trecere prin lotul vecinului său. Servitutea de trecere trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțin paguba proprietarului terenului de la stradă.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

– conform art.27 și 28 din R.G.U.și Codul civil art. 610;
– în prezent zona beneficiază de echipare în ceea ce privește alimentarea cu apă, energie electrică, telefonizarea și canalizarea;
– extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează și se suportă de către investitor, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul local al Municipiului Brad;

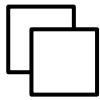
art.13. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare

Retele de apă potabilă

– alimentarea cu apă se va face în sistem individual prin racordarea la rețeaua publică sau realizarea unui put forat (dacă este cazul).

Canalizarea apelor uzate

– se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se va realiza racordul la rețeaua publică 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.

Rețele de energie electrica si telefonie

– instalatiile trebuie sa permita racordul la rețelele 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;

Rețele 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 rețelilor tehnico-edilitare

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

– extinderile de rețele sau de marire de capacitate a rețelilor 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 rețelilor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate rețelele de apa, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unitati aflate in serviciul public, devin proprietate a societăților de profil sau al municipiului Brad, daca legea nu dispune altfel. Fac exceptie rețelele 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 rețele 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.

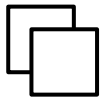
– autorizarea executarii parcelarilor este permisa cu respectarea urmatoarelor conditii, cumulativ pentru fiecare parcela in parte:

- 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 rețele 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 înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă și nu va depăși P+1 nivele .

art.17.Aspectul exterior al construcțiilor

– conform art.32 din RGU;

– aspectul exterior al construcțiilor determină specificul zonei și influențează calitatea peisajului. Pentru a elimina aprecierile subiective, se impune ca regula generală respectarea specificului consacrat al zonei și armonizarea aspectului construcțiilor noi cu specificul local;

– conform volumetriei, proporțiilor și relieful fațadei se vor referii la:

- conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale);
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, linii verticale și orizontale de forță, tratarea corpurilor pe funcțiuni);
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- evitarea detaliilor cu decorații în exces, evitarea elementelor fără rol funcțional și a imitațiilor stilistice;
- materialele de construcție adaptate funcției de instituții publice, servicii (textură, culoare);
- se vor evita materialele nerecomandate pentru sănătatea oamenilor (azbociment, beton cu zgură)

art.18. Procentul de ocupare al terenului

– conform RGU, art.15;

– coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața defășurată) și totalul suprafeței terenului considerat;

– pentru zonă studiată, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %;

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

art.19. Parcaje

– se vor respecta prevederile art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. precum și Ghidul aferent;

– autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită locuri de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public;

– suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției,

art.20. Spații verzi

– se vor respecta prevederile art. 34 și anexei 6 din R.G.U.

– amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetație perenă pentru asigurarea costurilor de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

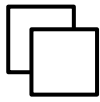
art.21.Imprejurire

– se vor respecta prevederile art 35 din RGU și precizările din Ghid;

– se va urmări respectarea celor catorva reguli generale:

- în cazul construcțiilor retrase din aliniament și în interiorul parcelei, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m iar cea superioară până la 1.80 m transparentă dublată la interior cu un gard viu;
- se pot adopta soluții cu împrejurimi cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
- se interzice folosirea sarmei ghimpate, a cioburilor de sticlă

– împrejurimile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului, cât și valoarea peisajului valurii;



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

- imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltime pana la 1.80 m;
- imprejmui 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 constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile 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, mirosuri, 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