

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.** **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT (CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) ȘI CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE)**

Judetul BRASOV –C.U. 607 din 09.03.2016 si C.U. 2587din 11.08.2016

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.  
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **DISPOZITII GENERALE**

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

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

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

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Documentatia de fata este intocmita pentru **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT (CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) ȘI CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE)**, Judetul BRASOV – municipiul Brasov, bulevardul Eroilor, nr.23;

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

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **607 din 09.03.2016**, si **2587din 11.08.2016** eliberate de Primaria Municipiului Brasov.

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

### **3.DOMENIU DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## **REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”**

### **SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

#### **Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

### **SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

#### **Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

#### **Art. 2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

#### **Art. 3 Asigurarea echiparii edilitare**

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

#### **Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

#### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor**

- Sunt admise: - menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică); - conversii de funcțiuni care să țină seama de necesitatea păstrării caracterului de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală ( cultură, învățământ, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale, recreere, turism, etc.); - extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12 - echipamente publice specifice zonei centrale (garaje).

- Utilizări admise cu condiționări: - este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport/întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor; - se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei; - lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate); - săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei; - reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

- **Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului**

Se interzic următoarele utilizări: - servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC,

generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; - alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse - funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; - depozitare en-gros; - depozitari de materiale refofosibile; - platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; - depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice; - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; - spălătorii chimice; - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei; - crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor; - construcții destinate creșterii animalelor mari.

#### **Art. 5 Procentul de ocupare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru zone din care face parte terenul:

<b><u>P.O.T.</u></b>	<b><u>C.U.T.</u></b>
<b>70.34%</b>	<b>3.71</b>

#### **Art. 6 Lucrări cu utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR**

### **1. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Pentru depozite, ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare, etc., se recomandă orientarea spre nord.

#### **Art. 2 Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie conform celor prevăzute;
- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

#### **Art. 3 Alinierea construcțiilor**

Prin aliniere se înțelege distanța clădirii față de limita parcelei.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau ratrate față de aceasta.

#### **Art.4 Alinierea în interiorul parcelei**

Pentru parcelele cu lățimea la stradă sub 35,0 m și o adâncime de max. 15 m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

Când adâncimile depășesc 15,0 m orice nouă clădire se va putea construi: - fie pe limitele

separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11 ; - fie retrasă față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și limita separatoare față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite retragerea față de limitele parcelei de min. 4.0 m

Pentru parcele a căror lățime la stradă atinge 35,0 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală de la orice punct al clădirii la punctul cel mai apropiat al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua clădire se limitează la acoperirea acestuia.

Balcoanele sau bow-window-urile situate spre stradă trebuie retrase de la limitele laterale de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, dar elementele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 1 Accese carosabile**

Circulația în zonă se desfășoară pe străzile: Mihail Sadoveanu și Bulevardul Eroilor. Accesul, atât cel carosabil cât și cel pietonal, în viitoarea funcțiune se va face din ambele străzi.

### **Art. 2 Accese pietonale**

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale.

## **3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**

### **Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale pentru locuințele individuale în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze, atunci când acestea se vor realiza.

### **Art. 2 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu autoritățile competente. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

### **Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

#### **4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

##### **Art.1 Subparcelarea**

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii. Se impun parcele cu suprafata minima de 1000.00mp.

##### **Art.2 Inaltimea constructiilor**

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+5+etaj tehnic**; Hmax cornisa=25.00m.

##### **Art.3 Aspectul exterior al constructiilor**

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Cererile de autorizatie pentru orice modificare, chiar partiala a unei cladiri trebuie insotite de un relevu al cladirii si o prezentare a starii corespunzatoare datei de depunere a cererii. Documentatia trebuie sa fie intocmita conform legislatiei in vigoare.

Daca imobilul se gasesc de-a lungul unei strazi se vor preciza date privind profilul strazii, fatadele invecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă. Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor posterioare, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. In acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea. Se vor suprima rețele și conducte parazite.

##### **Materiale**

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

Goluri în ziduri Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

##### **Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

##### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale: - azbociment; - materiale plastice; Acoperișurile vor trebui sa fie în concordanță cu caracterul zonei de referință.

Coșurile de fum și de ventilație se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente.

#### **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

##### **Art.1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii, cu respectarea Hg525/96, 1-4 locuri de

parcare la 10 camere de cazare.

**Art.2 Zone verzi**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi pe parcela, minim 5% din suprafata terenului.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

**Art.3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Destinația terenului studiat prin PUZ este: zona centrală ocupată de clădiri ale instituțiilor publice de importanță municipală și supramunicipală și spații publice de interes zonal și municipal – ZIR3, si se pastreaza si prin documentatia de fata.

**PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in acest regulament de urbanism.

**UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Zona nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.

Intocmit,  
**Urb. Gabriela Micioiu**