

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



VOLUMUL 2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

I.1. Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent „P.U.Z. „**P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert**” generat de investitia „Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități și organizare de șantier”. **Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.**

I.2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General al comunei Bran.
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Brasov
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 73 din 12.04.2019 emis de către Primăria comunei Bran
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completările ulterioare (HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 și Ordinul 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1 Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

II.2.2 Riscuri tehnologice – zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice si nu se permite pe acest amplasament autorizarea constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii alimentatiei si padurilor, ministrul apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului lucrarilor publice, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

II.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este comert – magazin general. Corespunde RGU care prevede ca aceasta dotare se amplaseaza in zona centrala, centru de cartier sau in zone predominant rezidentiale.

Pentru terenul rezerva de dezvoltare (lotul 2), prin delimitarea zonei edificabila la 15m distanta de limita lotului 1 se rezolva compatibilitatea functiunii comerciale a lotului 1 cu o eventuala functiune de locuire sau de pensiune turistica. Astfel, pentru lotul 2 se admit functiuni de:

- comert care nu implica poluare peste limitele admise in vecinatatea locuintelor,
- locuinte individuale – minim 3
- pensiune (lotul minim pentru pensiuni fiind de 2000mp) nu se poate admite pe terenul in cauza decat o singura pensiune

II.2.5 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 32 % (se referă numai la construcții raportate la fiecare lot constructibil in parte).

Corelat cu regimul de inaltime propus si cu intentia de a nu aglomera suplimentar zona s-a optat pentru pastrarea nivelului CUT maxim= 0,6.



II.2.6 Lucrări de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	trotuar public	170.7	101	REWE si UAT comuna Bran	UAT comuna Bran

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomanda orientarea spatiilor publice si a birourilor astfel incat sa se asigure insorirea lor. Se recomanda orientarea nord a spatiilor de depozitare.

Se recomanda evitarea orientarii direct spre nord a camerelor de cazare sau a camerelor de locuit.

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta cerinta conform careia pe traseul drumurilor nationale, chiar in interiorul localitatilor, trebuie respectata o interdictie de construire la 13m din axul drumului, care se refera la cladiri supraterane si la imprejmuiri. In cazul nostru, magazinul nu va avea imprejmuiri pe laturile invecinate cu drumuri publice, iar cladirea va fi la o distanta mai mare de 13m fata de axul drumului.

Pentru lotul 2 se asigura o retragere de 6 m fata de aliniament la str. Liviu Popovici prin delimitarea ca atare a zonei edificabile.

Pentru lotul 1 retragerea fata de aliniament va fi de 1m, avand in vedere ca magazinul va intoarce si spre aceasta strada o fatada vitrata, atractiva.

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

d) Amplasarea indicatorilor rutieri si panouri de reclama

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, si conform OG 7/2010 pentru drumuri nationale este de 22m de la axul drumului.

II.3.3 Amplasarea față de căi navigabile , cai ferate, aeroporturi - nu este cazul

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



II.3.4 Amplasarea față de aliniament (prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre domeniul public si cel privat).

Cladirea magazinului se poate amplasa la **35.2m** fata de aliniament fata de DN73.

Alte cladiri – de pe lotul 2 – se pot amplasa la minim **6 m** de aliniament – fata de str. Liviu Popovici

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru lotul 1 – distante minime admise fata de limitele laterale si posterioare:

- 0 m fata de lotul 2
- 4,5m fata de terenul din sud
- 0,5m fata de limita spre trotuarul public propus la str. Liviu Popovici

Pentru lotul 2 - distantele minime admise fata de limitele laterale si posterioare :

- 15m spre lotul 1
- 4,5m spre lotul din sud si cele din vest – distanta apreciata la ½ din inaltimea admisa la streasina

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Aleile carosabile interioare trebuie sa fie de minim 3,00m lățime/ bandă de circulație.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la orice construcție pe cel puțin 2 laturi.

II.4.2. Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se prevăd accese pietonale pe teren de 2.2m lățime care asigura accesul din trotuarul public adiacent DN 73.

Se prevede un trotuar public de 1,5m care se alatura trotuarului aferent cladirii de 2 m latime.

Se prevede un trotuar public de 2,3m latime in zona de NE incintei magazinului.

Circulația pietonală în jurul magazinului, pe trotuar de gardă, cu lățimea de maxim 1,20m.

Asigurarea accesului nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

II.5.2. Avand in vedere ca in zona nu exista rețele de canalizare menajera, se admite

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



realizarea obiectivului cu conditia colectarii apelor menajere produse intr-un bazin etans vidanjabil. Ulterior executiei retelei de canalizare menajera din zona, obiectivul se va bransa la aceasta retea.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare,

II.5.3. Extinderea rețelelor edilitare

Nu este cazul a se executa extinderi de rețele edilitare pentru amplasamentul studiat. Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

II. 6. 1. Înălțimea construcțiilor

Se admite un regim maxim de inaltime ca in restul zonei de locuit , si anume **P+1+M**, cu inaltime maxima la streasina de **8m** (masurata de la cota 0,00 a parterului) si o inaltime maxima de **12m**.

II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1.Parcaje

Pentru functiuni comerciale se va respecta Regulamentul General de Urbanism: pentru clienți, după cum urmează:

- un loc la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției unitati de 600-2.000 m2;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru lotul 1 – a carei suprafata construita se cunoaste la momentul de fata, se vor asigura minim 30 locuri pentru clienti + 5 locuri pentru personal – **35 locuri**.

Intentia dezvoltatorului Penny Market este sa realizeze 65 locuri de parcare – conform plansei 6 – Ilustrare urbanistica.

Pentru lotul 2, si functiuni compatibile cu cea comerciala se vor prevedea

- minim cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta
- minim Cate 1 loc pentru fiecare camera de cazare si 2 locuri pentru personal.

Din numărul total al locurilor de parcare, minim 4 % vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

II.7.2. Spații verzi și plantate

Terenul liber din jurul constructiilor, care nu va fi amenajat ca alei, platforme sau parcaje, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție, decorativ si de agrement in procent de minim 5% din suprafata terenului.

Pentru lotul 2, in cazul in care se va opta pentru functiunea turistica (pensiune) procentul minim de zone verzi trebuie sa fie de 25%.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



,

II.7.3. Împrejmuiri

Pentru lotul 1 nu se vor executa imprejmuiri spre domeniul public

Pentru lotul 2 – imprejmuirea la strada va avea un soclu de 50 cm inaltime si panouri din grilaj decorativ pana la inaltimea de 1,6...2m. Stalpii nu vor depasi 2m inaltime.

Imprejmuirile spre proprietatile private se recomandă sa fie imprejmuiri transparente, care nu ocupă mult spațiu. Înălțimea imprejmuirilor va fi de maxim 2,00m.

Întocmit:
Arh. ANCA VULCAN