

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE

Judetul BRASOV – BOD (intravilan+extravilan)

Judetul BRASOV – BOD; **C.U. 116 din 26.05.2017**

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.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ ZONA DE LOCUINTE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD-intravilan+extravilan

Beneficiarul:

DACIA PLANT S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant:

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

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 INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE, Judetul BRASOV – BOD, intravilan+extravilan;

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, eliberat de Primaria Bod.

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 efectuarii 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.

Functiuni admise: LOCUIRE cu anexe (garaj, CT, spatii loisir, spatii tehnice) si DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII –servicii comerciale, sedii firme, agroturism, spatii de sport si recreere.

Functiuni interzise: functiuni cu caracter poluant, baloane de fotbal si orice functiuni incompatibile cu

cea de locuire (industrie, ferme pentru cresterea animalelor, servce auto, spalatorii auto, etc).

Art. 5 Procentul de ocupare at terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
30%	1

Art. 6 Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Sau propus drumuri ce se vor ceda domeniului public.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale .

Pentru depozite, ateliere de lucru, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

Art. 3 Alinierea constructiilor-retrageri

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

Cladirile vor fi amplasate astfel :

- -minim 11.00m fata de axul drumurilor de exploatare, iar de-a lungul drumului creat pe terenulce face obiectul studiului, fata de aliniament se va pastra o distant de 3.50m..

Art.4 Retrageri in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei, cf. Codului Civil, cu conditia ca pe una din parti sa se lase minim 3.50m pentru accesul in caz de urgenta.
- Fata de limita posterioara se pastreaza o distanta minima de 5.00m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale

incediilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, pe fiecare parcela.

Accesele carosabile și pietonale pe teren se vor face din drumurile de exploatare catre terenul studiat, dinspre localitatea Bod. S- a propus realizarea unui acces carosabil, acces ce va avea profil transversal astfel : o banda de circulatie carosabila cu latimea de 7.00m si trotuare de 1.00m stanga dreapta.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate si canalizare.

Nu se vor putea emite autorizatii de construire pentru locuinte, pana nu vor fi indeplinite urmatoarele conditii:

-obtinerea autorizatiilor de construire pentru extinderea, respective aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea in intravilan;

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in urma contractului incheiat cu autoritatile competente. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

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.

-Suprafata minima lot admisa: 300.00mp

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **P+1+M**. Distanța între cladirile propuse pe aceiasi parcela, pentru a evita privarea de soare a vreunei cladiri, trebuie sa respecte Ordinul 119/2014.

Se admite realizarea de subsoluri.

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

-orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

-sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

-se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

-pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.1 Parcaje

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante -locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare /Suprafata utila <100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila> 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, cuplate, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

Art.2 Spatii verzi

Se va mentine un procent de spatii verzi, insumand 30% si dispus cat mai compact in cadrul incintei. Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori si arbushti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort. In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale-spatii plantate etc.).

Art.3 Imprejmuiri

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maximă de 1.80 m, in functie de necesitățile specifice.

Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate in ambele directii.

Imprejmuirea la strada nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic împrejuririle din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- zona destinata locuintelor
- zona destinata circulatiilor

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE.

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.

