

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) 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.

Precizarile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism are la baza Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, Ghidul de aplicare al R.G.U, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000. si Reglementarile cuprinse in P.U.G si prescriptiile Regulamentului cuprins in P.U.G. Brasov si localitatea Sanpetru, pentru zona care face obiectul prezentului P.U.Z.

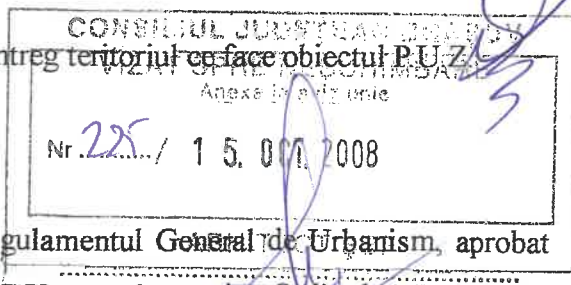
Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare anexate si a avizului Consiliului Local al Comunei Sanpetru.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- mobilarea zonei cu constructiile propuse in aceasta documentatie
- amenajarea cailor de circulatie carosabile si pietonale
- echiparea tehnico-edilitara
- zone verzi



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din 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.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 1. Asigurarea echiparii edilitare

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, care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

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. 2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism, ca fiind zona de locuinte cu dotari complementare (birouri, comert, prestari servicii, crese, gradinite, puncte sanitare, s.a.). Este interzis amplasarea de constructii industriale de orice fel.

Art. 3. Procentul de ocupare a terenului

Se pot realiza cladiri cu regim de inaltime :

- locuinte cuplate – P+2+M
- locuinte insiruite – P+M
- dotari si locuinte – P+2+M

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pe zone teritoriale de referinta:

- locuinte cuplate P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,5
- locuinte insiruite P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 0,8
- dotari si locuinte P.O.T. = 40 % ; C.U.T. = 1,5

Art. 4. Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe teren, altele decat cele 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.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face si cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. Se va evita orientarea catre Nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice cum ar fi parcaje, conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri. Distanța minima de amplasare a locuintelor fata de parcaje este de 10.00 m.

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.

- a. cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului si vor respecta distanta de 10 m fata de axul strazii proiectate acesta fiind regimul de aliniere
- b. retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice si se va stabili la faza de P.A.C.
- c. se va respecta regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distantele fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H \cdot D$, unde H =insaltime si D =distanța) din considerente impuse de norme de igiena si securitate

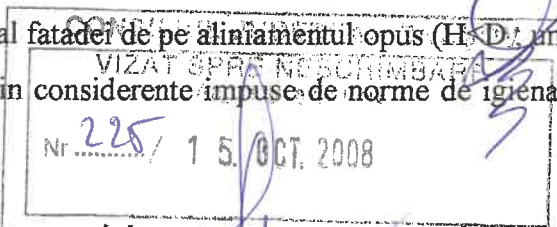
Art. 5. Aliniamentul in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- distantele minime obligatorii fata de limitele frontale, laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 1,9 m, daca pe fatada respectiva sunt ferestre.
- distantele minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

In functie de numarul de constructii care se vor amplasa in interiorul parcelei se vor respecta :

- normele de insorire si iluminat natural
- conditiile de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate
- conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor pompierilor
- asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor



- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minimala între constructiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00m.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 1. Accese carosabile

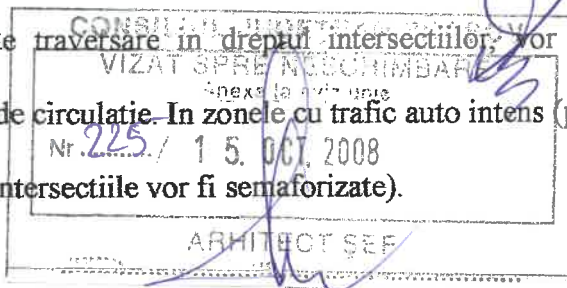
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incintă sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și aleile din incintă vor fi asfaltate, având dublu sens, cu lățimea de 7.00m. Pe cele două laturi ale drumului se vor realiza zone verzi de 0,50 m și trotuare de 1.50m lățime.

Art. 2. Accesele pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lesnică la toate intrările și ieșirile din clădiri. Locurile de ~~traversare în dreptul intersecțiilor~~ vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens (pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate).



5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă - canal, gaze naturale și electricitate.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 1. *Inaltimea constructiilor*

Cladirile proiectate vor avea regimul de inaltime astfel :

- locuinte cuplate – P+2+M
- locuinte insiruite – P+M
- dotari si locuinte – P+2+M

Art. 2. *Aspectul exterior al constructiilor*

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei si valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 1. *Spatii verzi*

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute cu 2mp/locuitor de zona verde.

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

Art. 2. *Imprejmuiri*

Nu este permisa autorizarea imprejmuirilor de nici un fel decat delimitari prin gard viu de inaltime mica. (imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitarii anumitor zone). Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funciunile propuse cuprind locuinte insruite , locuinte cuplate , dotari complementare in care se afla si locuinte, trama stradala , spatii verzi , dotari tehnico-edilitare.



Intocmit: Arh. Camelia Sarbu

Sef proiect:
Arh. Camelia Sarbu



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.6. REȚELE TEHNICO - EDILITARE.

2.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Amplasamentul studiat se află la cca 750 m de râul Olt. Terenul se află în albia majoră a râului Olt care este însă îndiguit și nu produce inundații în zonă. În perioade cu ploi abundente sau la topirea zăpezilor apa freatică ajunge la suprafață. Pentru utilizarea terenului în agricultură au fost executate canale de desecare.

Nu se pun probleme de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

2.6.2. ALIMENTARE CU APĂ.

Colonia Bod are asigurată alimentarea cu apă de la fabrica de zahăr Bod. Instalațiile fabricii constau din puțuri forate echipate cu pompe submersibile, castel de apă, rețele de distribuție pe majoritatea străzilor din colonia de locuințe.

Pentru satul Bod este prevăzut a se realiza un sistem de distribuție a apei alimentat de la puțurile forate din zona Sânpetru-Hărman a municipiului Brașov. S-a întocmit un proiect cu finanțare de la Uniunea Europeană, program ISPA, cu termen de punere în funcțiune în anul 2008. Lucrarea constă dintr-un racord din conducta de rețulare Hărman - Brașov, rezervoar de acumulare a apei pe dealul Lempeș - Sânpetru, rețele de distribuție în comunele Hărman, Sânpetru, Bod.

2.6.3. CANALIZARE.

Construcțiile din colonia Bod, blocuri de locuințe și locuințe individuale, sunt racordate la canalizarea și stația de epurare a fabricii de zahăr Bod.

Satul Bod nu are un sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

Pentru canalizarea satului este întocmit un proiect de execuție în care se prevăd rețele de canalizare menajeră în toată localitatea și o stație de epurare cu tratare mecanică și biologică amplasată în aval de localitatea Bod. Lucările de execuție sunt începute și se află într-un grad avansat de realizare.

Apele pluviale sunt evacuate prin rigolele străzilor cu scurgere spre râul Olt.

2.6.4. INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.

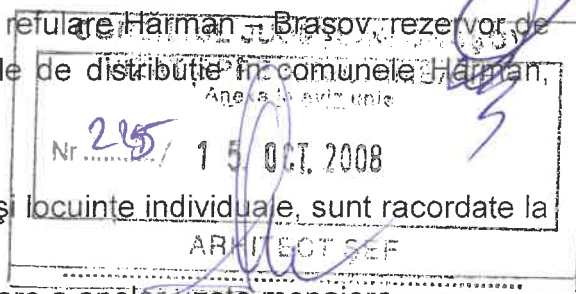
Construcțiile existente în comuna Bod, colonie și sat, au asigurată energia necesară pentru încălzire, apă caldă de consum și preparare hrană cu combustibil gaze naturale.

Există un sistem de distribuție a gazelor naturale pe presiune redusă atât la colonie cât și în sat.

2.6.5. INSTALAȚII ELECTRICE.

Comuna Bod are asigurată alimentarea cu energie electrică prin rețele aeriene și posturi de transformare amplasate în centrele de consum.

Imobilele existente sunt alimentate cu energie electrică prin rețele de joasă tensiune, aeriene, montate pe stâlpi, existente pe toate străzile din localitate.



3. PROPUNERI .

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Având în vedere că nivelul apelor freatice este ridicat este necesar ca clădirile proiectate să fie numai construcții fără subsol.

3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ.

Se prevăd 92 parcele pentru construirea de clădiri de locuit cu parter și unul-două etaje, cu instalații de apă, canalizare, încălzire centrală, electricitate.

Conform STAS 1478/90 și 1343/95 rezultă următoarele debite de apă necesare :

1.) Apă rece :

$$Q_{zi \text{ mediu}} = K_p \times N \times q = 1,10 \times 500 \text{ persoane} \times 0,170 \text{ mc/zi} = 93,50 \text{ mc/zi} ;$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ mediu}} = 1,10 \times 93,50 = 102,85 \text{ mc/zi} (1,19 \text{ l/s}) ;$$

$$Q_{orar \text{ maxim}} = K_o \times Q_{zi \text{ maxim}} / 24 \text{ ore} = 2,5 \times 102,85 / 24 = 10,71 \text{ mc/h} (2,98 \text{ l/s}).$$

2.) Combaterea incendiului din exterior : Q_{ie} = 5 l/s .

Pentru alimentarea cu apă a construcțiilor proiectate se prevede extinderea rețelei de distribuție aflată în curs de execuție în satul Bod. Pe străzile proiectate se prevăd rețele de distribuție din polietilenă DE 110 mm cu hidranți de incendiu supraterani montați la fiecare 100 m. La rețeaua proiectată se va racorda fiecare clădire printr-un bransament din polietilenă DE 32 mm. La capăt de bransament, la 1 m în interiorul incintei, se va executa un cămin de apometru echipat cu un contor pentru măsurarea consumurilor.

3.6.3. CANALIZARE .

Debitele de canalizare aferente construcțiilor proiectate sunt următoarele:

(a) Ape uzate menajere :

$$Q_{zi \text{ mediu}} = 0,8 \times 93,50 = 74,80 \text{ mc/zi} (0,87 \text{ l/s}) ;$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 0,8 \times 102,85 = 82,28 \text{ mc/zi} (0,95 \text{ l/s}) ;$$

$$Q_{orar \text{ maxim}} = 0,8 \times 10,71 = 8,57 \text{ mc/h} (2,38 \text{ l/s}) .$$

(b) Ape pluviale :

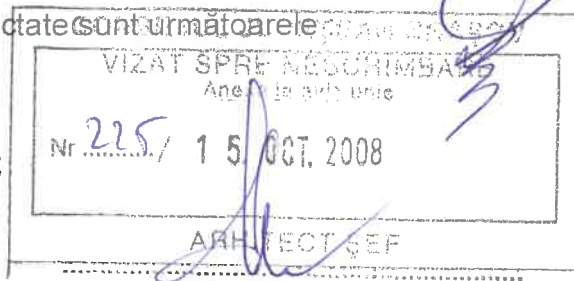
$$Q_{\text{calcul}} = S \times i \times \Phi = 5,0 \text{ ha} \times 330 \text{ l/s/ha} \times 0,30 = 198 \text{ l/s}.$$

Pentru apele uzate menajere ale cartierului proiectat se prevede o rețea de canalizare din tuburi din PVC – KG Dn 250 mm și o stație de pompare amplasată la partea aval a cartierului. Apele vor fi pompate la stația de epurare prevăzută a se executa pentru satul Bod.

Evacuarea apelor pluviale se prevede a se face în această etapă prin rigole, cu infiltrare în pământ.

3.6.4. INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE .

Pentru încălzirea obiectivelor proiectate și prepararea apei calde de consum se propune realizarea de microcentrale termice proprii care să funcționeze cu combustibil solid, energie electrică (panouri radiante, pompe de căldură), gaze naturale. Se menționează însă că în ultima perioadă mai mulți utilizatori au renunțat la utilizarea gazelor naturale în favoarea combustibilului solid din cauza costurilor ridicate la gaze.



În ultima perioadă au apărut mai multe variante moderne de cazane cu combustibil solid, cu gazeificare, cu randament superior. De asemenea există sisteme de încălzire cu panouri radiante electrice, cu pompe de căldură, sisteme apă-apă, care sunt economice în exploatare și asigură recuperarea investiției în câțiva ani

Necesarul de energie termică la construcția proiectată este de cca 25 kwh pentru încălzire și preparare apă caldă de consum la o clădire. Rezultă în total 2.300 kwh pe cartier.

În conformitate cu normele actuale de economisire a energiei termice, respectiv a combustibililor, aliniate la normele europene, construcțiile proiectate se vor realiza cu o anvelopă performantă termic utilizând materiale izolatoare precum polistiren, BCA sau alte materiale similare, tâmplărie termopan, astfel încât pierderile de căldură să se încadreze la maxim 15 wh/mc construcție.

Pentru alimentarea cu gaze naturale este necesară o extindere a rețelei existente în localitatea Bod pe o lungime de cca 1,0 km.

3.6.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.

Conform indicilor realizați la investiții similare, puterile instalate și cerute sunt următoarele :

Putere instalată : 15 x 92 clădiri = 1.380 kw .

Putere maxim absorbită : $P_{max\ abs.} = 1.380 \times 0,4 = 552\ kw$.

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcției proiectate se prevede extinderea rețelei de 20 kv existente în localitatea Bod, cca 2 km, post de transformare de 600 kvA, rețele de tensiune joasă, 0,4 kv, pe străzile proiectate și bransamente separate pentru fiecare clădire în parte.

La capăt de bransament, la limita incintei, se va executa o fridă de bransament echipată cu întrerupător automat de tensiune și contor de măsurare a consumurilor.

3.6.6. ENERGII NECONVENTIONALE.

În conformitate cu orientarea energetică actuală se recomandă utilizarea sistemelor energetice performante precum pompe de căldură, turbine eoliene sau panouri solare pentru încălzire și preparare apă caldă de consum.

Retelele edilitare proiectate se vor executa în spațiu public, pe străzile și trotuarele proiectate. Pe trotuare se va avea în vedere următoarea ordine de prioritate : cabluri electrice și telefonice, conducte de apă, conducte de canalizare. Se vor avea în vedere distanțele minime de protecție și siguranță între conducte, în special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apă potabilă.

07. 2008

PROIECTANT,
ING. POPOVICI SERGIU ,

