

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REG. DE INALT. P+M

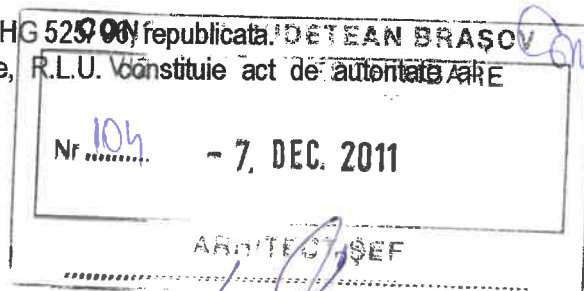
Judetul BRASOV – SANPETRU; CU 401 din 06/12/2010

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/ 2001 republicata, **JUDETEAN BRASOV** R.L.U. constituie act de autoritate ARE
- Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, 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 umaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Documentatia de fata este intocmita pentru **ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REG. DE INALT. P+M**, Judetul BRASOV – BOD, extravilan; C.U. 401/006.12.2010.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 401/006.12.2010, eliberat de Consiliul Judetean 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 aste 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 documentatiei de urbanism.

Art. 5 Procentul de ocupare al terenului

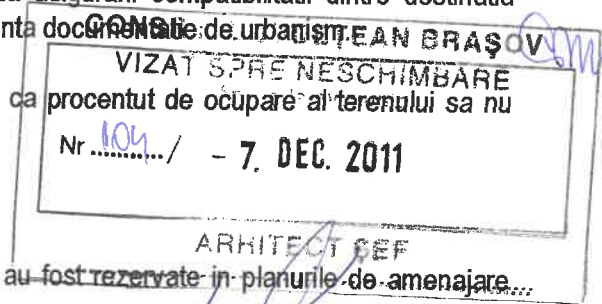
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

P.O.T.	C.U.T.
35%	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.



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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

Nr. 104/2011 - 7. DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

- 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 retrase față de aceasta.

- Se va respecta regimul de aliniere prezentat în planșa de reglementări urbanistice (3.50 m față de aliniament în cazul drumului propus pe terenul studiat). Față de drumul de exploatare se propune o aliniere de 5.00m față de aliniament.

Art.4 Alinierea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cf. Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe conform normativelor aflate în vigoare.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Art. 1 Accese carosabile**

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

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

Pentru viitoarea investiție se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru mașini și utilaje.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul la terenul studiat se face din drumul De 358/ 18.

La ieșirea de pe drumul propus pe parcelă se va pune indicatorul "Stop".

Profilul drumului propus pe terenul studiat va fi astfel: partea carosabilă de două benzi cu lățimea de 3.50m fiecare bandă, cu trotuare de 1.00m stânga/ dreapta.

Se propune modernizarea drumului de exploatare De 358/18 astfel încât profilul stradal să fie cu lățimea carosabilului de 7.00m iar trotuarele stânga dreapta de 1.50m fiecare.

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 și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**Art.1 Subparcelarea**

Subparcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Nu se admit parcele cu suprafața mai mică de 250.00mp.

Parcelarea propusă pe terenul studiat: suprafețele loturilor sunt între 500.00mp și 800.00mp, cu frontul la strada de minim 18.00m.

Se admite comasarea mai multor parcele.

Art.2 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim propus în ceea ce privește construcțiile va fi: **P+M**. Distanța între clădirile propuse, pentru a evita privarea de soare a vreunei clădiri, trebuie să respecte minimul impus de formula $L > 1.5 H$. Pentru amplasarea dotărilor complementare, se vor respecta indicatorii urbanistici, alinierea și accesul.

Art.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravene funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de construcție de ultimă generație atât la elementele structurale cât și la finisajele interioare și exterioare.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**Art.1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul proprietății.

Art.2 Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe parcelă.

Trotuarele vor avea fasii de spații verzi.

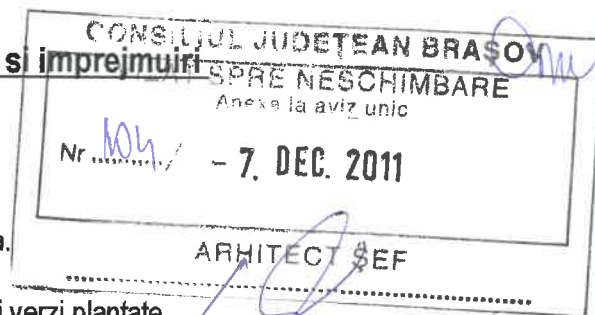
Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art.3 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

- zona destinata locuintelor
- zona destinata circulatiilor

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

