

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-**ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE****COMUNA BOD, INTRAVILAN****Judetul BRASOV – localitatea Sanpetru**

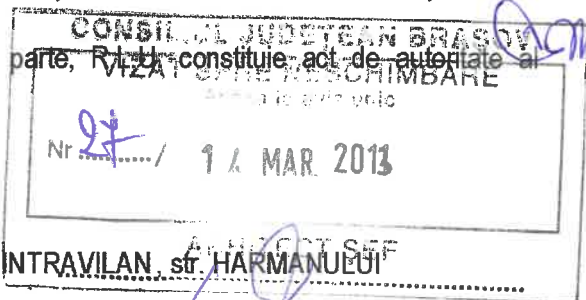
Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

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 50/ 1991, republicata, Ordinul M.T.C.T. nr. 1430/2005, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000, 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**

BENEFICIARI	S.C. DACIA PLANT S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, BOD, INTRAVILAN, str. HARMANULUI
TITLU PROIECT	ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
SUPRAFATA TEREN	8030.00 mp
FUNCTIUNE	ZONA UNITATI AGRICOLE SI ZONA DE LOCUINTE
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	FEBRUARIE 2012

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 **INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE**

– CU nr. 116/ 11.04.2011 eliberat de PRIMARIA SANPETRU.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 10/ 1.02.2012 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 investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, 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.

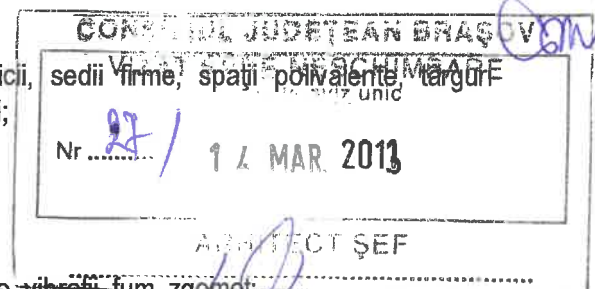
FUNCTIUNI ADMISE pentru viitorii investitori:

Utilizarea functională a viitoarelor investitii

- constructii cu functiune administrativă, comercială, servicii, expoziționale, spatii verzi amenajate peisagistic, centre afaceri;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- constructii pentru staționări auto;
- spații verzi, plantații de protecție;

FUNCTIUNI INTERZISE

- functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot;
- curatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- depozite de deseuri.



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 unități agricole:

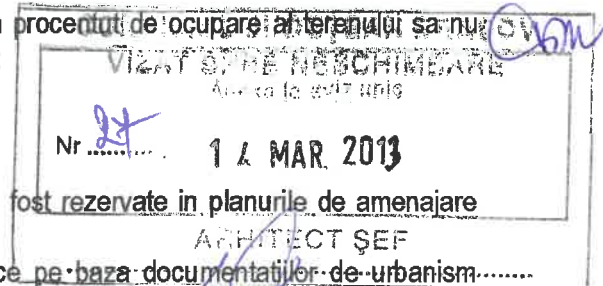
POTmax admis=60%

CUTmax admis= 1

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 CONSTRUCȚIILOR****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.

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;
- Conduțe 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 sau a axului drumului.

Pe terenul studiat, în urma propunerilor nu se impune un regim de aliniere. Se va respecta Codul Civil.

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 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.

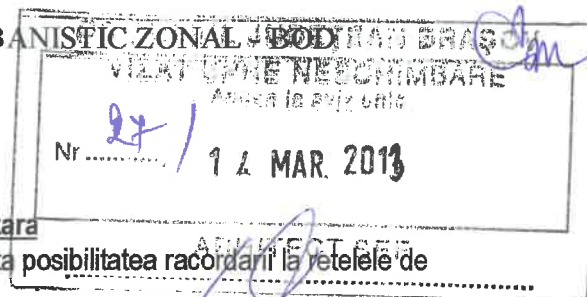
Se pastrează accesul carosabil și pietonal existent.

Se va asigura numărul de locuri de parcare conform HG525/1996-rep

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m². Pe terenul studiat s-a propus un număr de 30 parcare.



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 autorităților abilitate, pentru locuințele individuale în următoarele condiții:

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

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

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

Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică.

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

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

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 subparcelează terenul de față.

Art.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este "P", iar regimul de înălțime maxim admis este P+2+.

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 împrejurimi

Art.1 Parcaje

Se va asigura numărul de locuri de parcare conform HG525/1996-rep

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- **activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m². Pe terenul studiat s-a propus un număr de 30 parcare.**

Art.2 Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate ce vor fi de minim 20% din suprafața terenului.

Art.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu

