

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- construire locuinte si dotari

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/ 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.

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 **OBTINEREA AUTORIZATIILOR NECESARE PENTRU “CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI”**.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 52 din 20.02.2008, 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 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. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan/ extravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

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 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.

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 si dotari aferente:

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
40%	0.80

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.

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

Art. 3 Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

Cladirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau ratrase fata de aceasta.

- Se va respecta regimul de aliniere prezentat in plansa de reglementari urbanistice (3.50 m fata de aliniament).

Art.4 Alinierea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cf. Codului Civil, de 1.9 m., daca pe fatada respectiva sunt ferestre;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe conform normativelor aflate in vigoare.

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 incendiilor, 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.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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, gaze naturale (nu este obligatoriu), electricitate si canalizare.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale pentru locuintele individuale in urmatoarele conditii:

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului.
- Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local, la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, atunci cand acestea se vor realiza.

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 Consiliul Local. 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. Nu se admit parcele cu suprafata mai mica de 250.00mp.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **S+P+2+M**. Distanța între cladirile propuse, pentru a evita privarea de soare a vreunei cladiri, trebuie sa respecte minimul impus de formula $L > 1.5 H$. De asemenea se va tine cont de articolele 23 si 31 din HG 525/1996.

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

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

Art.1 Parcaje

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi pe parcela.

Trotuarele vor avea fasii de spatii verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate. Se va tine cont de Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007).

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.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

1. Zona circulatiei rutiere si pietonale
2. Zona de spatii verzi
3. Zona locuinte individuale cu dotari aferente

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

REGIMUL JURIDIC; CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenul isi pastreaza caracterul privat, mai putin o suprafata care masoara aproximativ 2375.00 mp, suprafata rezultata in urma propunerii tramei stradale pe terenul studiat si suprapunerii peste strazile propuse in PUZ Bod aflat in vecinatate.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.

