

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI

Judetul BRASOV – BOD; C.U. 14 din 1.02.2011

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.

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 P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI, Judetul BRASOV – BOD, extravilan; C.U. 14 din 1.02.2011.

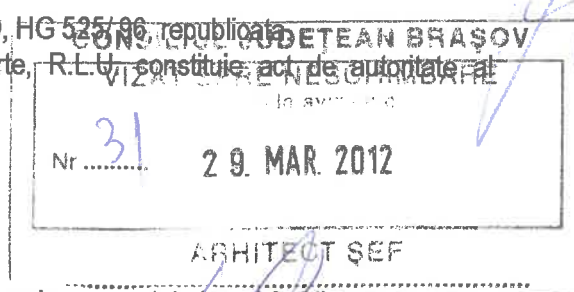
2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 14 din 1.02.2011, 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.

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 retelelor 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

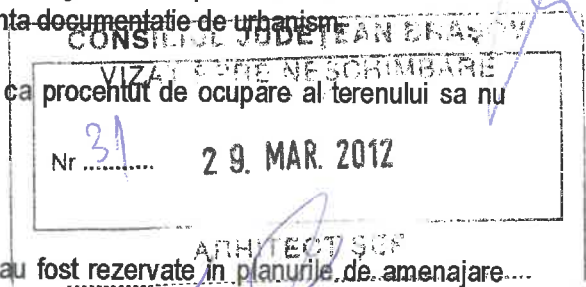
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
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.
- 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). Fata de drumul de exploatare se propune o aliniere de 13.00m fata de axul acestuia, iar fata de drumul propus pe terenul studiat de asemenea o aliniere de 8.00m fata de axul drumului.

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;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe conform normativelor aflate in vigoare.

Pentru parcelarea terenului se va respecta HG 525/96:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru

clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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 .

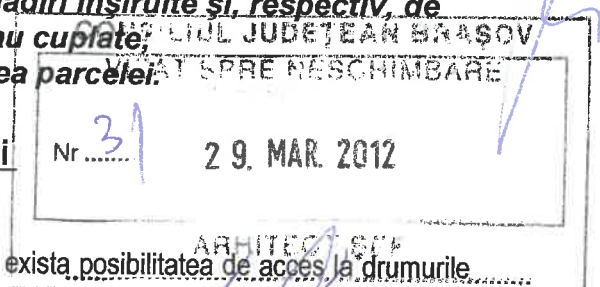
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

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.



Accesele carosabile și pietonale pe teren se vor face din drumul de exploatare .

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților. Profilul strazii propuse pe terenul studiat va avea latimea benzii carosabile de 7.00m cu trotuar de 1.00m stanga/ dreapta.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

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

Autorizarea executarii 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 150.00mp pentru locuințele înșiruite și de 250.00mp în cazul locuințelor cuplate și individuale pe lot.

Parcelarea propusă pe terenul studiat: suprafețele loturilor sunt între 150.00mp și 200.00mp, cu frontul la strada de minim 8.00m.

Se admite comasarea mai multor parcele.

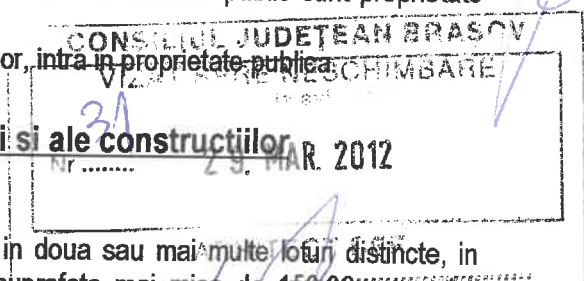
Art.2 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim admis în ceea ce privește construcțiile va fi: **P+1+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, 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.

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:

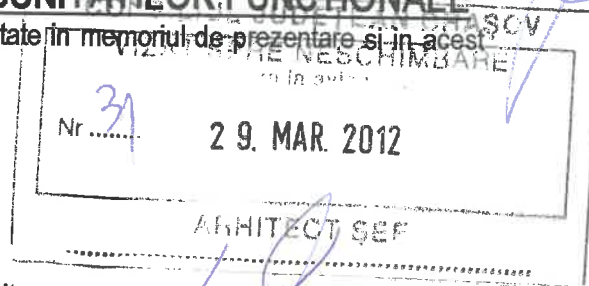
- zona destinata **locuintelor si dotarilor**
- zona destinata **circulatiilor**
- zona destinata **spatiilor tehnice**

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 TERRITORIALE DE REFERINTA

Zona nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.



Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu

