

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE P.U.Z. si CONSTRUIRE LOCUINTE

Judetul BRASOV – SANPETRU; C.U. 66 din 14.03.2014

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 urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Documentatia de fata este intocmita pentru **ELABORARE P.U.Z. si CONSTRUIRE LOCUINTE**, Judetul BRASOV – Bod, extravilan;

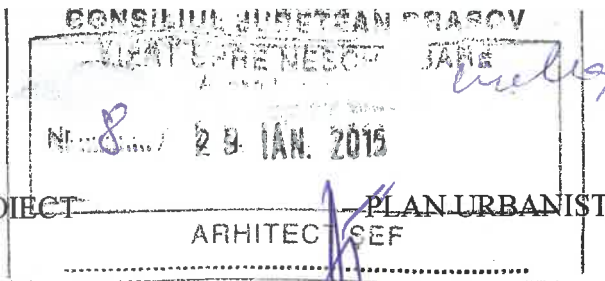
2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 66 din 14.03.2014, 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 cabloilor 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 documentatie de urbanism.

Functiuni admise: cele complementare locuirii (sediul de firma, alimentatie publica, dispensar, gradinite, crese, pensiuni, restaurante, etc), cu respectarea procentului de ocupare al terenului, al coeficientului de ocupare, respectarea numarului de locuri de parcare si zone verzi, conform HG 525/96-rep.

Functiuni interzise: industrie, servicii poluante, gatere, crestere animale, functiuni incompatibile cu cea de locuire.

Art. 5 Procentul de ocupare al terenului

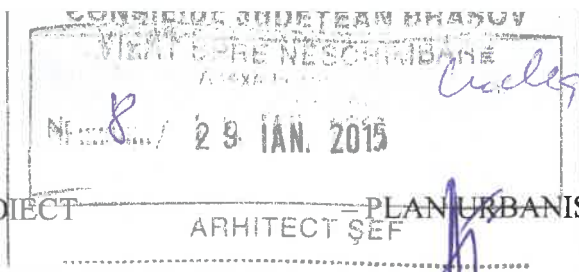
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

<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 .

- Pe terenul studiat se va respecta alinierea fata de drumurile de exploatare si anume 8.50 fata de acestea si o aliniere de 8m fata de axul drumurilor propuse pe terenul studiat.

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.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

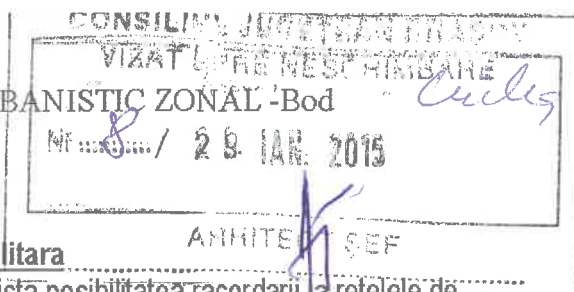
In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- strazi cu trotuare (partea carosabila cu latimea de 7.00m, cu trotuare de 1.00m stanga/ dreapta)
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumurilor de exploatare, in dreptul proprietatii, corelandu-se cu drumurile din PUZ-ul invecinat aprobat. Astfel, partea carosabila va avea latimea de 7.00m, cu rigole de cate 0.50m stanga/ dreapta si trotuare de 1.00m stanga/ dreapta.

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 rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, 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 rețeaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, atunci cand acestea se vor realiza.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau marirea de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in urma contractului incheiat cu autoritatile competente. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, 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 378.00mp.

Se admit: comasarea a maxim 3 parcele cu respectarea acceselor carosabile stabilite in PUZ si a indicatorilor urbanistici.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **P+1+M**. Distanța intre cladirile propuse, pentru a evita privarea de soare a vreunei cladiri, trebuie sa respecte minimul impus de formula $L > 1.5 H$. Pentru amplasarea dotarilor complementare, se vor respecta indicatorii urbanistici, alinierea si accesul, precum si asigurarea locurilor de parcare conform HG525/96.

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 imprejuriri

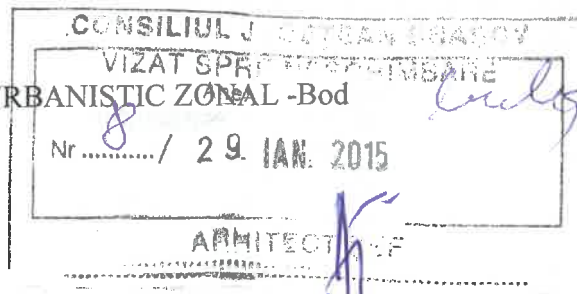
Art.1 Parcaje

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea zone verzi pe parcela.

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

- zona destinata constructiilor de locuinte, cai de acces, cu gradini
- 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

