
 România, 500398 BRAȘOV, bd. Al. Vlahuță 61, ap. 2 tel/fax: +40/ 268/317196, 316268; 0744.520.366 e-mail: birou@median-srl.ro; www.median-srl.ro	AEROQ  nr.: 506 Certificat	Denumire proiect: P.U.Z. LOCUINTE BOD	Nr. pr.: 633	Faza: PUZ
		Beneficiar: LAZAR GHE. SIMION	ediția/data: 1 /22.09.2009	
ISO 9001:2000	Volumul nr.: I	PLAN URBANISTIC ZONAL - piese scrise și desenate		pag. 1/3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE:

1.1 Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări „Planul Urbanistic Zonal” în vederea urmării și aplicării acestuia.
El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

1.2 Baza legala a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

1.3 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica parcelei identificata cu nr. topo 358/24, impartita in 13 loturi si detinute de beneficiarul PUZ-ului, Lazar Ghe. Simion.

1.4 Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construire pe teren liber;
- mobilarea zonei cu construcții și amenajări propuse în această documentație;
- amenajarea căilor de circulație rutieră și pietonală;
- păstrarea zonei verzi cu valoare peisajera;
- echiparea tehnico-edilitară;

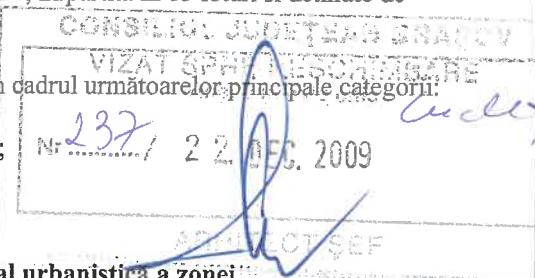
1.5 Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare ale lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei și anume:

- respectarea zonificării funcționale propuse în aceasta documentație: locuințe, circulații, spații verzi;
- realizarea unor fronturi stradale adecvate;
- nu se va permite realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât cea de locuire pe cele 12 loturi destinate locuințelor;
- realizarea circulațiilor pietonale și rutiere propuse;
- amenajarea complexă, funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi în cadrul loturilor și în afara lor dacă este cazul;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

1.6 Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcție eliberate conform legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.



2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Art.1 Depozitarea resturilor menajere

Autorizarea depozitarii resturilor menajere se va face pentru fiecare locuinta in zone de depozitare special amenajate, dotate cu recipiente de colectare etanse.

Art.2 Activitati domestice

Sunt interzise desfasurarea de activitati, in afara celor domestice (caracteristice functiunii de locuit), in urma carora sa rezulte noxe si deseuri care sa afecteze mediul natural si construit.

Art.3 Depozitarea molozului

Pe parcursul executiei cladirilor de locuit se impun conditii stricte de colectare si transport in urma activitatii de construit. Molozul va fi colectat si depozitat pe o suprafata special amenajata prevazuta in cadrul Documentatiei Tehnice de Organizare a Executiei, in containere speciale, inchise. Aceste containere vor fi transportate la groapa de gunoi ecologica de catre firme specializate.

Art.4 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinată a zonei stabilite în prezenta documentație.

Art.6 Construcții generatoare de riscuri geomorfologice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geo individual pentru fiecare lot cate 2 sondaje, proiect sistematizare verticală.

Art.7 Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării de construcții pe zona propusă trecerii în domeniul public este interzisă.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

La executarea construcțiilor de locuințe se vor respecta prevederile privind calitate în construcții în toate cele 6 cerințe esențiale conform Legii 10/1995, precum și normele PSI și de protecția a municipii.

Dupa terminarea executiei constructiilor va fi obligatorie urmarirea in timp a acestora.

2.3 Reguli de amplasare și 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.

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord.

Art.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele electrice, de telecomunicații și orice alte instalații de acest gen.

Art.3 Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. În planșa U-03 s-a marcat limita de construire către străzile propuse în zonă astfel:

- 8,00 m (la vestul parcelei) din limita de proprietate dinspre drumul de exploatare DE358/18
- 4,00 m (la nordul parcelei) fata de limita de proprietate dinspre drumul de acces

Art.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei (minim 1,90 m) conform Codului Civil pentru a se putea realiza iluminare și ventilație naturală. În cazul în care se prevăd calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitoare la picătura apei de ploaie față de limita de proprietate și a servituții de vedere.
- distanțele minime între clădiri, necesare intervenției în caz de incendiu, distanțe stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri în funcție de activitățile desfășurate în domeniul clădirilor.
- o distanță de 5,00 m (la estul parcelei) din limita de proprietate dinspre baza digului paraului Ghimbasel.

Art.5 Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului, C.U.T. raportând suprafața ocupată la sol respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor, la suprafața fiecărui lot din cele 12 loturi. Astfel au rezultat:

	P.O.T.	C.U.T.
- locuințe individuale	35%	1,00

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1 Accese carosabile

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcțiile de locuințe se vor asigura:

- accese pentru locatari și accese carosabile pentru stingerea incendiilor și pentru colectarea deșeurilor menajere;
- aleile carosabile, în interiorul loturilor, cu o lungime de cca. 19,00 m vor avea o singură bandă de 4,60 m lățime;

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate în permanență libere.

Art.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinației construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Beneficiarul construcțiilor se obligă să racordeze noile construcții potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local la rețelele centralizate publice de apă, canal, electrica, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentații.

Lucrările de racordare sau branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

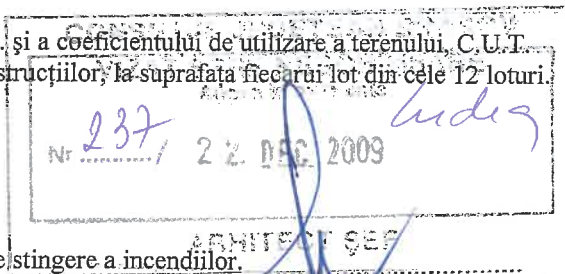
Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local.

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică și telecomunicații de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finanțare al acestora.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.1 Subparcelări, parcelări

Subparcelarea (lotizarea) este operațiunea de divizare a parcelei existente (A350/24) de 10.000,00 mp, în 13 loturi.



Parcelarea care a fost făcută de către un expert autorizat și pe care s-a studiat terenul a ținut cont de respectarea H.G.525/1996 și a legii 50/1991 deoarece nu sunt destinate concesionării. Suprafețele loturilor din această zonă nu sunt sub 500 mp.

Art.2 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propusă în prezenta documentație este următoarea:

- locuințe individuale H max = 12,00 m

Art.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Construcțiile, care prin conformare, volumetrie și aspect, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Art.1 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația realizării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația construcțiilor, după cum urmează:

- pentru locuințe, vor fi prevăzute și plantate spații verzi de minim 371,42 mp, spațiu verde raportat la toată suprafața terenului de construcții (53,06% media).

Art.2 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

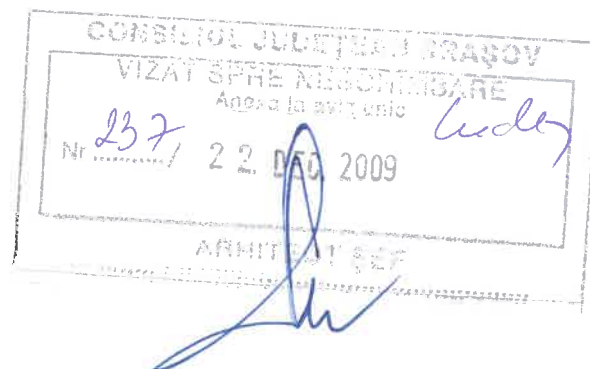
- împrejmuiri transparente, necesare delimitării parcelelor h = 1,90 cm.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 Unitati si subunitati functionale

Intreaga zona studiata este proiectata afi o zona rezidentiala de locuite individuale.



verificat/avizat/aprobat	arh. Median Dan						
elaborat/modificat	cjr. Paslariu L.						
pagina/editia	1/0	2/0	3/0				

