

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU PUZ – BOD DJ 112A

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

1.1 R.L.U este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe DJ 112A (DCL 798).

1.2 R.L.U ce insoteste PUZ expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare

1.3 R.L.U constituie **act de autoritate al Administratiei Publice Locale** si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute, a aprobarilor anterioare si optiunii C.L. Bod cu ocazia prezentarii si afisarii variantelor, a consultarilor purtate cu Serviciul tehnic, juridic, secretar, primar si Comisia de Urbanism, in conformitate cu Legea 50 / 91 Republicata (dupa aprobare, in regulament se specifica numarul si data aprobarii)

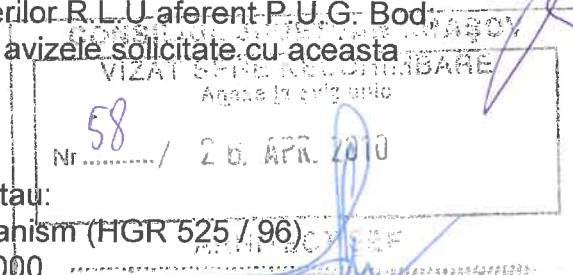
1.4 Daca prin prevederi ale unor documentatii de urbanism (PUD) se schimba conceptia generala ce a stat la intocmirea P.U.Z. – Bod ,este necesara modificarea P.U.Z. conform legii

1.5 Modificarea R.L.U. aprobat, se va face numai in contextul R.G.U, a modificarilor aduse P.U.Z si a prevederilor R.L.U aferent P.U.G- Bod; se vor solicita si se vor respecta toate avizele solicitate cu aceasta ocazie.

2. Baza legala

La baza elaborarii prezentului R.L.U. stau:

- Regulamentul general de Urbanism (HGR 525 / 96)
- Ghidul de aplicare al RGU / 2000
- Ghidul de elaborare al PUZ / 2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in Regulamentul de Urbanism aferent
- Legea 50 / 91 Republicata
- Avizele si conditiile din avizele solicitate si obtinute
- Prevederile Normativelor tehnice privind toate retelele edilitare si retelele transgaz
- Prevederile Normativelor tehnice privind arterele rutiere
- Prevederi Legea Apelor (107 / 96), Legea Mediului, Ord. M.S. 536 / 97, OG 37/1997 și HG 36/96
- Legea 350/2001 și completările ulterioare
- Legea 289/2006



3. Domeniul de aplicare

PUZ și RLU aferent cuprind norme obligatorii pt. autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri cuprinsa in PUZ autorizarea se va face in conditiile Legii 50 / 91 Republicata si a Legii Cadastrului 7 / 96.

In baza PUZ si RLU, tinand cont si conditiile de avizare ale acestora se vor lua masuri de asigurare a securitatii si sigurantei zonei de existenta a traseelor diverselor rețele.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli privind pastrarea integritatii mediului

Autorizarea executării construcțiilor se va face strict prin respectarea Legii 50 / 91 Republicata, a PUZ si RLU aferent, a Legii Mediului si Apelor, a Legii Cadastrului, a Normelor sanitar - veterinare

- Utilizari permise: locuinte
- Utilizari permise cu conditii: spatii prestari servicii ce nu afecteaza poluant in nici-un fel aerul, apa, solul si vecinatatea locuibila.

Lucrari edilitare care nu afecteaza in nici-un fel mediul

Lucrari de asigurare a protectiei zonei fata de artera ocolitoare, fata de retelele transgaz si fata de situatii de urgenta si calamitate.

- Utilizari interzise

Pe terenurile destinate domeniului public nu se vor autoriza constructii private

Toate constructiile autorizate vor avea echiparea tehico – edilitara prevazuta in prezentul PUZ, fara a se afecta in vreun fel integritatea mediului.

Se interzice construcția și existența oricărei construcții sau amenajări de adăpostire a animalelor de curte ce contravine normelor sanitar veterinare.

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Autorizarea executării construcțiilor si amenajarilor se vor face in contextul Legii 50 / 91, 10 / 1995 si in baza studiilor geo pt. fiecare amplasament in parte, in scopul asigurarii sigurantei edificiilor.

- Utilizari permise

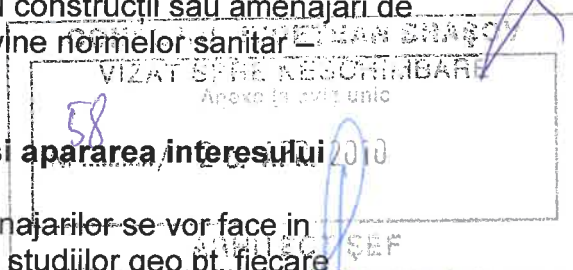
Constructii si amenajari de orice fel ce au scop limitarea riscurilor naturale (inundatii din ploii, nivel ridicat ape freaticice)

In acest sens se pot prevedea sisteme de colectare , dirijare ape pluviale, sisteme de desecare, etc.

- Utilizari permise cu conditii constructii si amenajari ce respecta strict Legea 10 / 1995, Normele tehnice referitoare la rezistenta, stabilitatea siguranta in exploatare, higiena si sanatatea oamenilor, avand in vedere la autorizare gradul seismic ridicat, terenul expus la umezire cu panza freatica ridicata, prezenta zonelor de siguranta si protectie instituite prin prezentul P.U.Z

- Utilizari interzise

Orice fel de constructie si amenajare ce contravine prevederilor din aliniatele susinscrise.



5.2 Se vor respecta prevederile OG 37/97, HG 36 / 96 solicitandu-se avizul organelor indrituite privind orice constructie sau amenajare.

5.3 Pe terenurile de utilitate publica se vor autoriza numai lucrari si amenajari de utilitate publica

- Utilizari permise: toate categoriile de lucrari publice cuprinse in PUZ
- Utilizari permise cu conditii: constructii cu durata limitata de existenta (provizorii) ce nu afecteaza interesul public sau privat in zona
- Utilizari interzise: orice fel de lucrari sau amenajari care nu privesc interesul public general

In plansele din PUZ de echipare tehnico-edilitara se prezinta toate conditiile, constrangerile si modul de asigurare al echiparii edilitare. Autorizarea executarii tuturor constructiilor din PUZ 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.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi facuta si in situatia in care Administratia Publica Locala e dispusa tehnic si financiar sa finanteze lucrarile de echipare tehnico – edilitara.

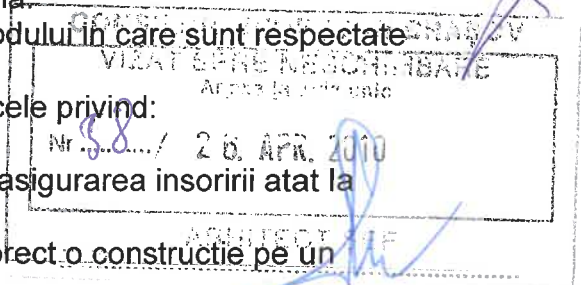
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale va tine cont de urmatoarele prevederi:

- asigurarea insoririi si aportului termic
- asigurarea iluminatului natural si al ventilatiei
- asigurarea confortului psihologic al spatiilor inchise
- amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta asa incat toate incaperile amplasate spre fatada sudica sa aiba o durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna; aceasta conditie trebuie indeplinita de cel putin jumatate din incaperile unei locuinte.

La autorizarea constructiilor se va proceda la:

- Analiza proiectului pentru verificarea modului in care sunt respectate prevederile susenuntate.
- Corelarea prevederilor susenuntate cu cele privind:
 - amplasarea fata de aliniament
 - amplasarea in interiorul parcelei pentru asigurarea insoririi atat la nivelul parcelei cat si fata de vecinatati
 - parcelarea ulterioara pentru a orienta corect o constructie pe un teren liber
 - inaltimea constructiilor in sensul respectarii normelor de insorire si vizibilitate



6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

În prezent circulația auto e asigurată dinspre DJ 112A (DCL 798). PUZ prevede o strada transversală de categoria III colectoare cu 2 benzi circulatie de 9,50 m lățime.

Se prevad obligatoriu tuburi protectie a conductelor in zonele de traversare a drumurilor peste conducte si alte lucrari impuse ca atare.

Conform Ordin 49 / 1998 al M.T. detinatorii de constructii sau retele ce afecteaza, prin amplasamentul lor actual, ampriza strazilor (carosabil, trotuare, etc) sunt obligati la demolarea, mutarea sau modificarea acestora.

Administratia Publica Locala si Politia vor reglementa parcare, stationarea, limita de viteza, vor monta si intretine indicatoare, semaforizari.

- Utilizari permise: orice constructie si amenajare adiacenta drumului public care se face in baza PUZ sau PUD
- Utilizari admise cu conditii: toate constructiile si amenajarile ce respecta Normele tehnice si Reglementarile Urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, precum si evitarea riscurilor tehnologice in constructie si exploatare
- Utilizari interzise: orice constructie sau amenajare provizorie sau definitiva, care prin amplasare, configurare sau exploatare afecteaza traficul public, prezinta riscuri de accidente.

Categoriile de constructii permise in zona drumului (strazii):

- marcaje, indicatoare de circulatie si de avertizare a zonelor de siguranta
- retele edilitare si amenajari aferente
- rigole
- parapeti de protectie si separare a circulatiilor auto de pietonale
- mobilier urban (cosuri gunoi, peluze verzi, lampi iluminat public).

6.3 Amplasarea fata de aliniament

PUZ precizeaza: aliniamentul – hotar este limita intre domeniul public si cel privat.

Alinierea este limita de amplasare a frontului constructiilor in cadrul lotului.

iesirea din aliniere spre strada va fi permisa numai etajului sau balcoanelor de la etaj in limita a maxim 1,20 m.

Amplasarea constructiilor la aliniere este obligatorie respectând ritmul impus prin PUZ.

Retragerea acestora fata de aliniamentul – frontal spre interiorul lotului se poate face daca se respecta coherenta, caracterul si ritmul fronturilor

In acest caz se va solicita de catre emitentul autorizatiei de constructie intocmirea unui P.U.D care va motiva ratiunea estetica, functionala si ecologica a retragerii.

Nr. 58 / 2 d. APR 2010

6.4 Amplasarea in interiorul parcelei

In cadrul parcelelor pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale (locuinte) si constructii anexe.

Toate constructiile vor respecta obligatoriu distantele „de vedere” si „picatura”, de „zid si sant comun” prevazute de Codul Civil (art. 590 – 609, art. 610, art. 611 – 614, art 615).

Deasemeni vor fi respectate distante minimale de 0,70 m intre constructii si limita laterala a proprietatii (sau gardul despartitor) necesare zidirii, tencuirii si intretinerii zugravelilor si reparatiilor propriei case. Chiar in cazul in care nu exista goluri cu vedere spre vecini

distanța va fi majorată obligatoriu în cazul executării de săpături pentru fundații care ar afecta stabilitatea construcțiilor învecinate sau a împrejurimii existente.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face de regulă înspre latura nordică a parcelei pentru următoarele motive:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- respectarea condițiilor de vizibilitate
- respectarea condițiilor P.S.I. (acces, intervenție și distanțe între construcții)
- realizarea unui țesut urban ordonat, ritmat și coerent.

Între corpurile de clădire amplasate pe aceeași parcelă și prevede o distanță minimă de 3,0 m, recomandabil egală cu jumătate din înălțimea clădirii la pază în scopul asigurării însoririi și a încadrării în norme P.S.I.

Autorizarea construcțiilor va ține cont de:

- procentul de ocupare al terenului impus de PUZ
- orientarea față de punctele cardinale, recomandată în P.U.Z
- amplasarea față de aliniamentul frontal și față de vecinătăți în contextul PUZ, al Codului civil și al respectării însoririi, vizibilității și coerenței urbane
- asigurarea cu parcaje, spații verzi, alei auto și pietonale în cadrul lotului
- solicitarea acordului notarial al vecinului în cazul execuției de lucrări proprii ce afectează ocazional terenul acestuia (împrejurimi, schele, santuri pentru racorduri edilitare, transport pământ, materiale etc.)
- respectarea înălțimii și conformației împrejurimilor pentru încadrarea în Normele Urbanistice și P.S.I.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (direct sau prin servitute anterior stabilite conf. Cod Civil art. 616).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice vor permite intervenția mijloacelor P.S.I., în mod excepțional se poate autoriza numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumul public se va face cu avizul administratorului acestuia.

- Utilizări permise: construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță, fluenta și P.S.I., în condițiile impuse de avizele administratorului drumului și al unității teritoriale de pompieri
- Utilizări interzise: toate construcțiile care nu au asigurat accesul carosabil.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

Accese pietonale vor fi astfel conformate încât să asigure circulația persoanelor cu handicap sau cu mijloacele specifice de deplasare.

- Utilizari permise: toate constructiile sau amenajarile la care exista asigurat accesul pietonal in conditii de confort, siguranta si cu prevederi speciale pentru persoanele cu handicap
- Utilizari interzise: orice constructie care nu are prevazut acces pietonal corespunzator

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice existente

8.1.1 Imobilele propuse a se construi S+P+2E, vor avea centrale proprii murale cu combustibil gazos , pentru prepararea instantanee a apei calde.

- Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere de la fiecare imobil in parte se va face prin intermediul racordurilor de canalizare menajera avand diametrul $De=160mm$, prevazute cu camine de record , amplasate la distanta de $1.00 - 1.50 m$ fata de limita de proprietate , in incinta , la retea de canalizare menajera stadala. Retea de canalizare menajera stadala proiectata se va realiza din tuburi PVC SN4, $De= 250mm$, etanse cu inele de cauciuc , si se va amplasa pe terenul studiat.

Descarcarea se va face la retea de canalizare menajera propusa a se executa pe DJ112A(DCL 798), printr-un camin de vizitare proiectat

- Evacuarea apelor pluviale :

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole pentru a fi eliberate liber la nivelul solului gazonat iar apele puviale aferente drumurilor și parcărilor vor fi colectate de rigole stradale prevăzute lateral străzilor proiectate, trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și evacuate în canalul de desecare CCN 579 în baza acceptului ANIF din avizul 1296/21.12.09

8.1.2 Energie electrica

Ansamblul de locuinte necesita alimentarea cu energie electrica avand urmatorii parametri :

- Puterea instalata P_i : $12kW / imobil$
- Tensiunea de alimentare : $0.4kV$
- Frecventa : $50Hz$;

Pentru aceasta este necesar :

- realizarea unei retele electrice de distributie $0.4 kV$, racordata la retea electrica de distributie LES $0.4 kV$, propusa ase executa pe DJ112 A (DCL 798) ; retea electrica de distributie va fi realizata cu cablu tip ACYAbY $3x150+70mmp$;
- montarea a sapte cutii de distributie din policarbonat armat de tip E2+4a , prevazute cu compartimente de masura cu loc pentru montarea a patru contoare trifazate in fiecare compartiment.



8.1.3 Gaz metan

Gazele naturale sunt utilizate pentru incalzire si preparare apa calda menajera (centrala termica proprie) si respectiv pentru preparare hrana(bucatarie). Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor proiectate se precizeaza urmatoarele:

-debitul de gaz metan luat in calcul : 26 locuinte x 4.67 Nmc/h (4.00 Nmc/h pentru incalzire si preparat apa calda menajera si 0.67Nmc/h pentru prepararea hranei)

$Q_n = 121.42 \text{ Nmc/h}$.

Pentru amplasamentul propriuzis se va realiza:

-o retea de distributie gaze naturale , de presiune redusa , executata din polietilena de inalta densitate, PEHD.

-bransamente PE100 SDR11, De32 (Ø1") la fiecare imobil in parte.

-post de reglare la fiecare imobil in parte.

-contorizarea consumului de gaze naturale se va realiza separat, cu contoare volumetrice pentru fiecare imobil in parte (tip G4) , montate in firida PRM, la limita de proprietate.

Proiectarea si executia instalatiei de gaze naturale(extinderea retelei, bransamentele si instalatia de utilizare) se va face in baza acordului de acces la sistemul de distributie gaze naturale si a unei documentatii de specialitate avizata de SC DISTRIGAZ SUD SA –Brasov , cu respectarea Normativului de specialitate ,NTPEE / 2008.

8.1.4 Telecomunicatii

Locuintele vor fi prevazute cu post telefonic abonat si acces la internet. Solutia privind racordarea obiectivului la reseaua urbana de voce - date , va fi indicate in documentatia tehnica elaborate de serviciile de specialitate din cadrul DTc Brasov / RDS&RCS Brasov , la solicitarea beneficiarului. Se vor realiza bransamente voce/date cablu Tc in fibra optica montat in canalizatie subterana si racordat la retelele operatorilor din zona.

Obiectivele proiectate or fi prevazute cu instalatii interioare de televiziune prin cablu, cu prize terminale instalate in fiecare camera, racordate la reseaua de distributie stradala (cabluCATV), prin racorduri subterane separate la fiecare imobil.

Nr. 58 / 20. APR. 2010

8.2 Realizarea de retele edilitare publice

Realizarea extinderilor de retele edilitare (apa, canalizare, electricitate, gaz metan) se vor putea autoriza numai daca obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor Administratiei Publice si de Serviciile descentralizate si de la Regiile de specialitate.

Autorizarea unitatilor locative la care se impune traversarea retelei de canalizare a altor proprietati invecinate (vezi planuri retele edilitare din PUZ) va fi conditionata de obtinerea in prealabil a servitutii de trecere si intretinere din partea proprietarilor de terenuri traversate; proprietarii terenurilor astfel traversate sunt obligati a acorda dreptul de trecere (servitute) si intretinere a conductelor de canalizare (vezi Cod Civil).

Extinderea retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumuri publice aflate in serviciul public sunt in proprietate publica comunitara a orasului.

Retelele de electricitate, gaz si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

Toate retelele de utilitati indiferent de modul de finantare vor intra in proprietate publica. Fac exceptie retelele edilitare situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele publice, pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate de parcelele respective.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in vederea realizarii de noi constructii, cu conditiile ca fiecare lot sa aiba un front stradal de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate, o suprafata de minim 200 mp si o adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Orice documentatie de parcelare ca fi intocmita in baza unui Certificat de Urbanism; documentatia de parcelare va stabili in consecinta dimensiunea, forma si suprafata loturilor.

Pentru orice parcelare ce priveste alte functiuni decat cea de locuire se va intocmi obligatoriu P.U.D.

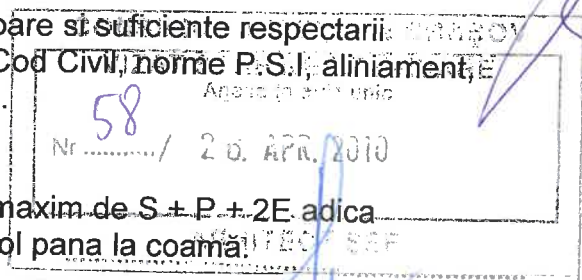
Toate parcelele vor avea asigurate:

- accesul carosabil direct sau prin servitute
- accesul pietonal
- echiparea tehnico – edilitara
- forma si dimensiuni corespunzatoare si suficiente respectarii

P.O.T = 25%, C.U.T = 0,6, insorire, Cod Civil, norme P.S.I., aliniament, E orientarea fata de punctele cardinale.

9.2 Inaltimea constructiilor

P.U.Z stabileste regimul de inaltime maxim de S + P + 2E adica inaltimea maxima de 12,00 m de la sol pana la coama.



9.3 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor e permisa numai daca aspectul exterior al constructiilor corespune functiunii de locuire si se incadreaza in specificul zonal.

Se precizeaza ca in contextul Legii (HG 525 / 96 art. 32) **aspectul exterior cu toate elementele sale definitorii apartin spatiului public.**

In acelasi context legal proiectul se va integra in specificul zonei si in traditiile locale daca va respecta:

- conformarea constructiva

- materiale utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare
- culoarea de ansamblu si de detaliu
- conformarea fatadelor, amplasarea si forma golurilor, raportul plin – gol.

Autoritatea publica locala va interzice orice lucrare in faza de proiect sau executie ce nu corespunde aspectului exterior integrat in specificul zonei, va amenaja si va obliga la desfiintare orice incercare de denigrare a arhitecturii locale, traditionale.

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

10.1 Parcaje

Autorizarea constructiilor va tine cont de asigurarea cu spatii minime pentru parcaje sau garaje aferente, in interiorul parcelei.

Constructia parcajelor sau garajelor va respecta si proteja mediul natural si construit impotriva noxelor.

Se vor asigura pentru fiecare unitate locativa maxim 2 locuri auto rezervate in parcaje si garaje proiectate in interiorul parcelei.

Pe strazile din P.U.Z se poate introduce facilitatea de stationare a autoturismului.

10.2 Spatii verzi si plantate

Autorizatia de constructie va obliga mentinerea si crearea de spatii verzi si plantate in cadrul fiecarei parcele si in domeniul public, in vederea imbunatatirea microclimatului urban.

Autoritatea publica locala va urmari indelinita obligatiei de plantare, intretinere si ocrotire a zonei verzi impuse in P.U.Z.

10.3 Imprejmuiri

Se permit autorizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

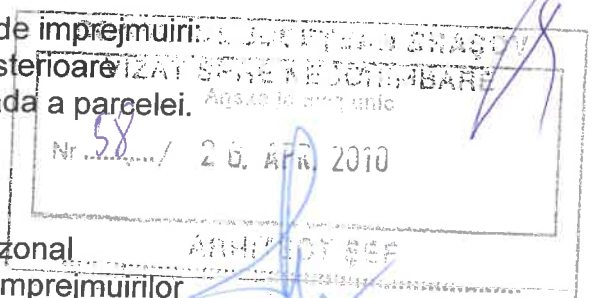
- opace situate pe limitele laterale si posterioare
- transparente situate pe limita spre strada a parcelei.

Autorizarea imprejmuirilor va tine cont de:

- pozitia pe parcela a imprejmuirii
- functiunea de locuinte a constructiilor
- cadrul natural si specificul arhitectural zonal
- modalitatile traditionale de realizare a imprejmuirilor
- portile se vor deschide spre incinta

Se recomanda imprejmuiri transparente gard sau soclu piatra, caramida sau beton de 40 – 60 cm inaltime si la partea superioara panouri plasa sarma sau fier forjat pana la maxim 2,20 m. Portile se vor deschide spre interior.

Imprejmuirile laterale vor fi realizate din orice material; inaltimea minima va fi de 2,0 m.



III. Zonificarea funcțională

Zona studiată se află amplasată pe DJ 112A (DCL 798), la ieșirea spre Hărman, în extravilanul comunei Bod.

Funcțiuni complementare admise strict în cadrul locuințelor proiectate:

- activități de mică producție pt. micii întreprinzători strict aprobate în limitele respectării Normelor sanitare și de mediu
- comerț și servicii, strict aprobate în limitele respectării Normelor sanitare și de mediu

Alte funcțiuni complementare admise:

- acces pietonale, carosabile, parcaje și garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcție aferente acestora
- practicarea exclusivă a micii agriculturi pe terenurile aflate în zona de siguranță și protecție a conductelor Transgaz.

Regulamentul stabilește următoarele subzone funcționale:

- subzona de locuințe „l”
- subzona de perdea de protecție „pp”
- subzona de căi comunicații „cr”
- subzona de echipare tehnico – edilitară „te”

întocmit
arh. Șcrada L.F.

