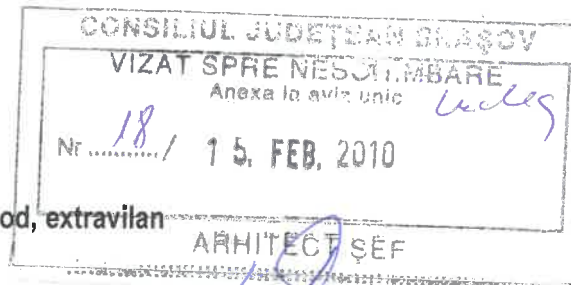


MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. 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.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiei din Certificatul de Urbanism nr. 595 /12.11.2008 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 se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

1.1. Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan 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. Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Bod pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea unui ansamblu compact.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESOTIMBARE

Anexa la aviz unic

Nr. 18 / 15. FEB. 2010

ARHITECT ȘEF

1.2. 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.

1.3. Asigurarea echiparii edilitare

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.

1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie si in documentatia P.U.G. Bod.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii.

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru depozite, ateliere, garaje, camere ale centralelor termice, bucatarii, grupuri sanitare, bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane, dormitoare, birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

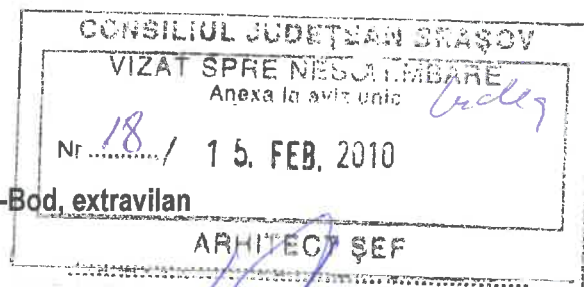
-Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare,

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod. extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



-Parcaje,

-Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997 si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti.

2.4. Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

Alinierea noilor constructii la drumul servitute cu profilul transversal de 9,00 este de 9,50 m fata de axul drumului.

2.5. Aliniamentul in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, sunt de 1,90 m,
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei. Astfel a rezultat :

Pentru ZDL1:

P.O.T. = 40 % si C.U.T. = 1

Pentru ZDL2:

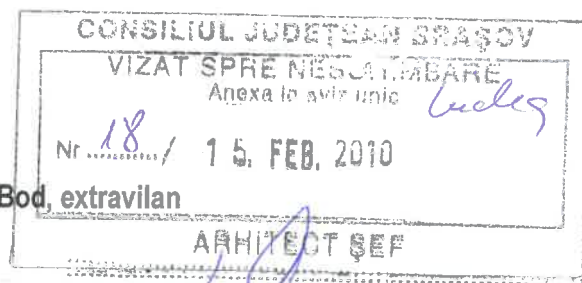
P.O.T. = 35 % si C.U.T. = 1

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto și pietonale la parcele se vor face numai din drumul și trotuarele aferente nou proiectate, drumuri perpendiculare pe DE 104/1 și pe străzile nou proiectate. Accesul auto din drumul proiectat la parcele se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire.

Pentru construcțiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

3.2. Accese pietonale

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

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Beneficiarii se obligă să racordeze noile construcții la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentații.

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

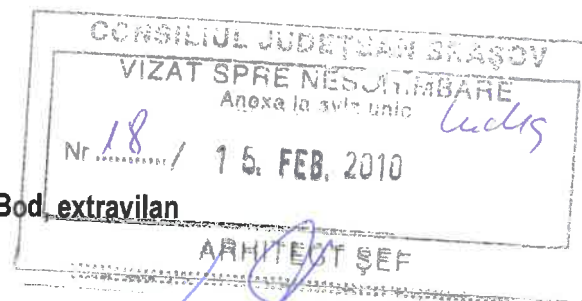
Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică și telecomunicații de pe drumurile publice sunt proprietatea localității Bod și respectiv, proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare a acestora.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod. extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

5.1. Parcelarea

Pentru terenul studiat lucrarile de constructie se vor autoriza direct cu autorizatie de construire.

Zona de proprietate se va diviza in 150 de parcele cu functiuni de locuinta si dotari complementare si cu suprafete aproximative intre 500 mp si 900 mp. Pentru zona **ZDL1 cu regimul maxim de inaltime P+E+M**. Functiuni admise sunt : dotari de invatamant, dotari medicale, pensiuni, birouri, statie de benzina, constructii comerciale dar si locuinte.

Pentru zona **ZDL2 cu regimul maxim de inaltime P+E+M** sunt urmatoarele functiuni admise : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta, birouri, dispensar, statie benzina, cresa sau punct alimentar. Functiuni interzise pentru aceasta zona sunt : locuinte colective, industrie.

5.2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este de P+E+M.

5.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

6.1. Parcaje

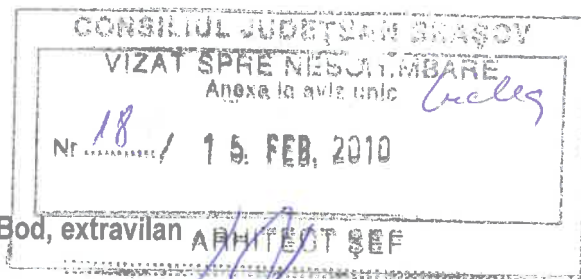
Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan ARHITECT ȘEF

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astfel :

- pentru constructiile de mica industrie, prestari servicii, numarul locurilor de parcare se stabileste in functie de specificul activitatii si de suprafata constructiei.
- pentru constructiile comerciale, numarul de locuri de parcare se stabileste in functie de suprafata desfasurata a constructiei.
- pentru toate aceste tipuri de constructii se vor adauga spatii de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care vor fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare/garare se vor asigura in incinta parcelei.

6.2. Spatii verzi

Pentru constructiile propuse s-au prevazut spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata acestora nu va fi mai mica de 30% din suprafata totala a zonei studiate.

Autorizatia de Construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

6.3. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2,00 m,
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor, nu mai inalte de 2,00 m.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

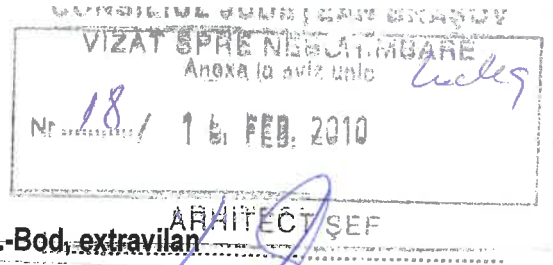
- | | |
|------|---|
| ZDL1 | - Zona dotari locuinte+dotari de cartier; |
| ZDL2 | - Zona dotari complementare+locuinte ; |
| ZC. | - Zona circulatii rutiere ; |
| ZJ. | - Zona loc de joaca; |
| ZV. | - Zona verde amenajata; |

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod. extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

ZDL1- Functiuni: dotari de invatamant, dotari medicale, pensiuni, birouri, statie de benzina, constructii comerciale dar si locuinte.
P.O.T. = 40 % si C.U.T. = 1

ZDL2- Functiuni admise : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta, birouri, dispensar, statie benzina, cresa sau punct alimentar. Functiuni interzise pentru aceasta zona sunt : locuinte colective, industrie.
P.O.T. = 35 % si C.U.T. = 1



Intocmit,
Arh. Denis Ababei