

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE MEBRA COMUNA BOD

I. DISPOZITII GENERALE

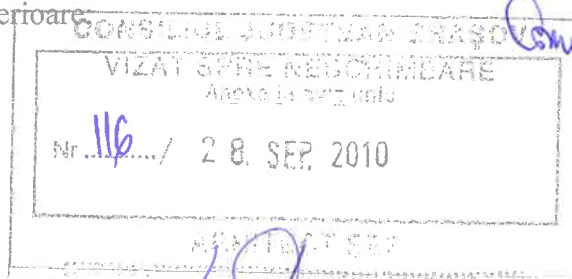
1. Rolul R.L.U.

Regulementul Local de Urbanism (R.L.U.) 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. Precizarile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legala a elaborarii

Regulementul Local de Urbanism are la baza:

- Comanda beneficiarului;
- Certificatul de Urbanism nr. 150 din 07.08.2009 eliberat de catre Primaria comunei Bod;
- HCL nr. 44 din 12.03.2010 de aprobare a studiului de oportunitate, emis de catre Consiliul Local al comunei Bod;
- Proiect Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aprobat cu H.C.L. comuna Bod, Nr. 87 / 26.09.2007;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996 cu modificarile ulterioare;
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism
- Extrasele CF anexate;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Documentare la fata locului;



3. Domeniul de aplicare

Regulementul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atate in intravilan cat si in extravilan.

Proiectul prevede realizarea pe terenul in studiu a urmatoarelor categorii de lucrari:

- construire pe teren liber;
- mobilarea zonei cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;
- amenajare cai de circulatie rutiera si pietonala si racordarea acestora la circulatia majora din zona;;
- constructii edilitare;
- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei;
- delimitarea zonelor de protectie fata de zona industriala si fata de canalul existent.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. 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, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezinta pericol de incendii, explozii, poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor in zona verde de protectie – plantatie inalta este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in zona verde de protectie si interventie la canalul de desecare 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 face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3. Asigurarea echiparii edilitare

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, care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

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 investitorii interesati.

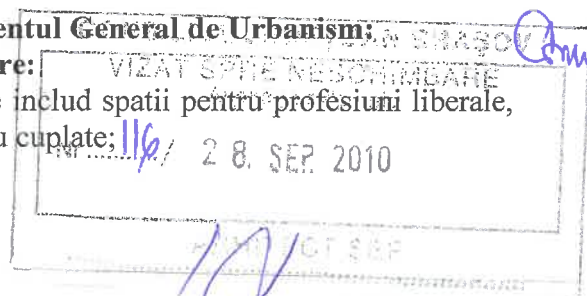
Art. 4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Autoritatea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

Functiuni complementare conform Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism:

Functiuni compatibile cu functiunea dominanta de locuire:

- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, case de vacanta, locuinte de tip vile, locuinte individuale sau cuplate;
- comert alimentar si nealimentar;
- servicii nepoluante;
- dispensar uman, farmacie.



Functiuni interzise pentru zona de locuinte si functiuni complementare:

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizarea de santier, pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- autoservice;
- surse de poluare chimica;
- lucrari de terasamente care pot afecta amenajarile din spatiile publice sau private adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale sau agricole, in zona de locuinte si functiuni complementare.

Pentru zona de unitati industriale si depozitare, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism, adica zona industrială.

Art. 5. Indicii de ocuparea terenului:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie:

- **Zona de locuinte si functiuni complementare:**

POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,00

- **Zona de unitati industriale si depozitare:**

POT propus = 40%; CUT propus = 1,10; Pentru interventii POT si CUT se stabilesc pe baza unui studiu de fezabilitate.

Art. 6. Lucrari de utilitate publica:

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national si local privind: caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare cu utilitati, canale de desecare. Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunei sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, schimbarea situatiei juridice a terenurilor sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

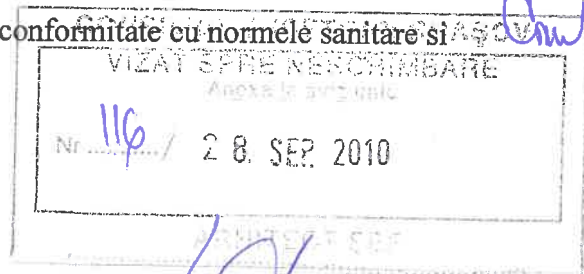
Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

Pentru locuinte se recomanda o astfel de orientare incat sa asigure insorirea pentru majoritatea incaperilor.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi inclusiv aportul termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- confortul psihologic;
- asigurarea unor cerinte specifice amplasamentului.



Art. 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 de exploatare; parcaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri;

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament:

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Amplasarea fata de aliniament a constructiilor este evidentiata in profilele stradale 1-1.....5-5.

Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus cu minim 3,00m.

Regimul de aliniere impus este minim:

- minim 11,00 m din axul drumului in profil stradal 1-1;

- minim 9.00 m din axul drumului in profil sreadal 2-2 si 3-3;
- minim 9.00 m si respectiv 13,00 m din axul drumului in profil sreadal 4-4;
- minim 8.00 m din axul drumului in profil sreadal 5-5;

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, conform Codului Civil, de 1,90 m, daca pe fatada respectiva sunt ferestre si 0,60 m, daca pe fatada respectiva nu sunt fereste;

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.

Accesele si parcajele 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 potrivit destinatiei constructiilor. Accesele pietonale 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 retelele publice de echipare tehnico-edilitara:

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

Art. 2. Realizarea de retele edilitare:

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

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

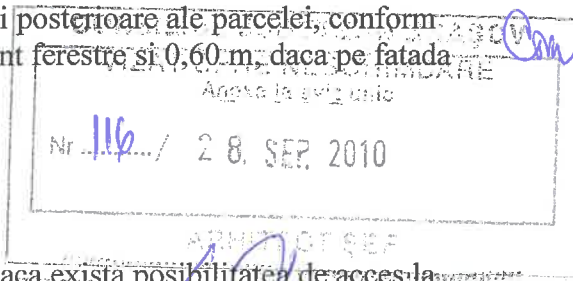
Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea 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.

Autorizarea executarii subparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a lotului este de 200 mp pentru cladiri insiruite si de minim 300 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;
- respectarea aliniamentelor si a alinierilor impuse;
- respectarea indicilor de ocupare ai terenului pentru noile loturi.

Art. 2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este maxim P + 2E

Art. 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.

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

Art. 1. Parcaje:

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelelor. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si HG 525/1996.

Se asigura minim un loc de parcare in interiorul fiecarei parcele; indici de motorizare - minim un loc de parcare / apartament. Garajul poate fi constructie independenta de constructia locuintei sau inglobat acesteia cu conditia respectarii prescriptiilor din prezentul regulament.

Art. 2. Spatii verzi:

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 25% din suprafata parcelei.

Art. 3. Imprejmuiri:

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

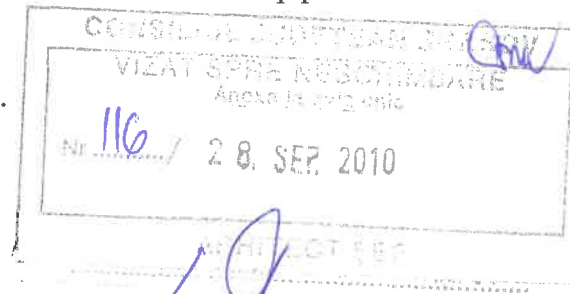
- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale fata de vecinatati;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.

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

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele zone functionale:

1. ZL - Zona cu locuinte si functiuni complementare, constructii individuale sau cuplate;
2. ZI - Zona unitati industriale si depozitare;
2. ZC - Zona de circulatii rutiere si pietonale;
3. ZV - Zona verde de protectie;
3. ZP - Zona de protectie a culoarelor tehnice.



V. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza Documentații Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire. .

Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

Art. 2. Litigiile:

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit
arh. Sansebes Georgeta

