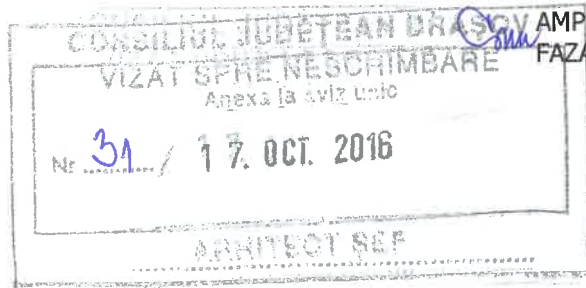


MAXIMILIAN ASTALUS B.I.A.
BRASOV, MIRCEA CEL BATRAN, 35

PROIECT NR.: 166/2015
BENEFICIAR: MIHALCESCU CRISTIAN
T.N.A. 1299
AMPLASAMENT: BRASOV, BOD
FAZA: **P.U.Z.**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afferent

Plan Urbanistic Zonal Infiintare microferma pomicola si legumicola, casa fermierului, sera, anexe, imprejmuire, nr. Cad. 103407, str. Constantin Brancoveanu, nr. 50 ,comuna Bod, jud. Brasov.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

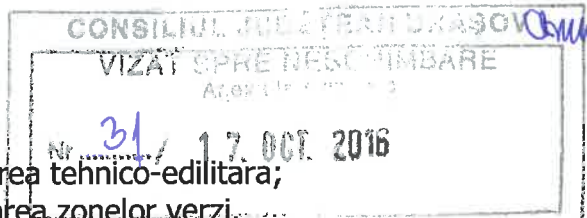
- **Reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.**

2. Baza legala a elaborarii

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinal MLPAT nr.21/N/10.04.2000;**
- **Reglementarile cuprinse in PUG Bod si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente.**

3. Domeniul de aplicare

- **Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale;**
- **Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se inscrie in urmatoarele principale categorii:**
 - **Construirea pe teren liber;**
 - **Realizarea constructiilor si amenajarilor propuse in documentatie;**
 - **Amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;**

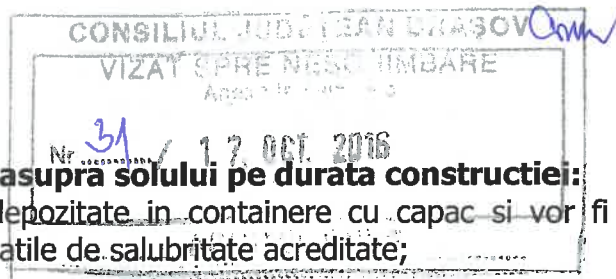


- Echiparea tehnico-edilitara;
- Realizarea zonelor verzi.
- **Avizarea acestor categorii de lucrari se va supune procedurilor PUZ si a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – " Hotarare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism";**
- **In situatia respectarii prevederilor PUZ-ului si Regulamentului aprobat, realizarea constructiilor si amenajarilor se va face prin autorizare directa, nefiind necesara intocmirea de PUD-uri;**
- **Executia cailor de comunicatie si sistematizarea verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- **terenuri agricole din intravilan si extravilan:**
 - autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisa pentru toate tipurile de de constructii si amenajari care respecta prevederile legislatiei in vigoare si ale prezentului regulament;
 - pentru obtinerea autorizatiei de construire, terenurile agricole se vor scoate din circuitul agricol;
- **constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:**
 - in documentatie nu sunt prevazute si nici nu se vor autoriza constructii sau amenajari care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;
- **asigurarea compatibilitatii functiunilor:**
 - autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei, stabilita in documentatie
- **utilizarea de materiale de constructie reciclabile;**
- **utilizarea de materiale de constructie produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;**



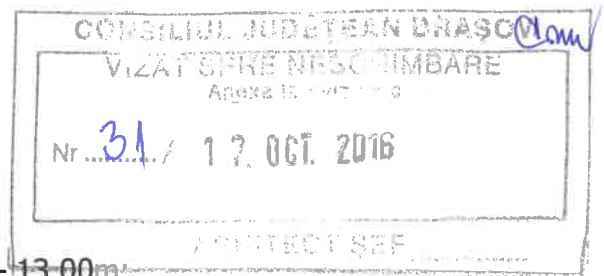
- **minimizarea efectelor asupra solului pe durata constructiei:**
 - deseurile solide vor fi depozitate in containere cu capac si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;
- **diminuarea surselor de poluare:**
 - poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90% si a echipamentelor de incalzire care folosesc energia solara;
 - poluarea panzei freatice – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton sclivisit.
- **depozitarea controlata a deseurilor:**
 - deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintelor si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;
- **organizarea spatiilor verzi:**
 - in cadrul fiecărei parcele terenul ramas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- **se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinatatile;**
- **se vor amplasa constructii individuale, iar distanta minima obligatorie fata de una din limitele laterale ale parcelei va fi de min.3.5m (conf. normelor PSI);**
- **aplicarea normelor de protectie a muncii pe timpul realizarii constructiilor;**
- **aplicarea normelor de proiectare privind circulatiile orizontale , verticale a parapetilor etc.**

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **aliniera:**
 - Constructiile vor respecta alinierea fata de axul drumului DE540 de 13.00m asa cum este marcat si in plansa de Reglementari Urbanistice U03.
 - In cazul in care se executa constructii independente pentru garaje, acestea se pot amplasa chiar la aliniament, cu conditia sa nu depaseasca regimul de inaltime parter.



◦ **retrageri minime:**

- fata de axul drumului public – 13.00m;
- fata de limitele laterale ale parcelei – min.2.00m;
- fata de limitele parcelei spre partea posterioara – min.10.00m;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

◦ **accese carosabile:**

- autorizarea 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 a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru traffic greu.
- accesese si pasajele carosabile nu vor fi obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate in permanenta libere.
- Parcarea autovehiculelor se va face in incinta parcelei, in garaje sau pe platforme special amenajate.

◦ **organizarea circulatiei auto:**

- se propune refacerea drumului public DE 540 (str. Constantin Brancoveanu) cu latime 4m existent astfel:
 - carosabil 7.00m;
 - trotuar 1.50m (simetric pe ambele parti ale carosabilului)
 - rigola 1.00m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)
- pe parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- accesul la parcela se asigura printr-o zona a trotuarului cu bordure tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

◦ **organizarea circulatiei pietonale:**

- circulatia pietonala se va realiza pe trotuarele prevazute in proiect;
- accesese pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatie persoanelor cu dizabilitati.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

◦ **alimentarea cu apa**

- se va realiza dintr-o conducta noua ce se va racorda la conducta de distributie HDPE De 110mm existent in zona. Conducta noua de apa se va executa din HDPE De 110mm-Pn 10 atm. Bransamentul se va dimensiona astfel incat sa asigure alimentarea cu apa in conditii

corespunzatoare si se va executa din conducta de HDPE- conform Avizului Companiei Apa Brasov nr.1250/02.09.2015.
Nu este permisa folosirea apei de la retea pentru irigatii.

◦ **alimentarea cu apa tehnologica**

- apa pentru irigatii va fi preluata dintr-o sursa proprie(fantana), fie dupa obtinerea avizului ANIF, utilizarea ca sursa, a canalului de desecare CCN492 (conform Aviz SGA nr. 204/04.12.2015).

◦ **alimentarea cu energie electrica**

- se va realiza cu prin intermediul unui nou post de transformare 20/0,40kV-1x25kVA, de tip prefabricat in anvelopa de beton/metal, amplasat pe terenul studiat, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, racordat la RED 20kV existenta prin intermediul unei LES 20kV (linie electrica subterana) in lungime de aproximativ 1000m, amplasata pe domeniul public, in zona drumurilor de acces existente spre obiectiv; conform Studiului de Solutie avizat de Electrica SA.

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

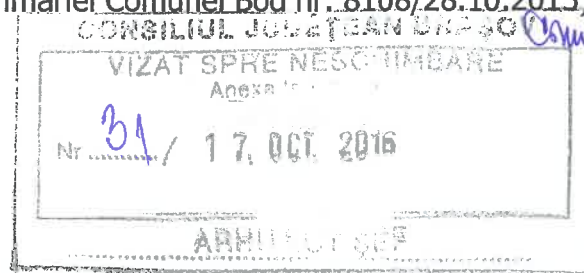
- in prima faza incalzirea se va face cu combustibil solid urmand ca la extinderea retelei in zona sa se realizeze bransament individual;

◦ **telecomunicatii**

- se vor folosi telecomunicatii de tip GSM;

◦ **canalizare**

- reseaua de canalizare se afla in constructie; prin grija Primariei Comunei Bod, reseaua de canalizare existenta pe strada Andrei Saguna se va extinde pana in zona studiata, strada C-tin Brancoveanu (lucrare in curs de executie); evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul care se va realiza pe strada C-tin Brancoveanu, printr-un racord de canalizare, De 160mmPVC-KG,pe o lungime de 7.5m ; racordul de canalizare va fi prevazut cu camin de vizitare (conform Avizului Primariei Comunei Bod nr. 8108/28.10.2015).



- **alimentarea cu energie termica**

- se va realiza cu centrala termica individuala cu functionare pe baza de combustibil solid;

- **gospodarie comunala**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate.

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperisul cladirilor, ape conventional curate vor fi evacuate in zona verde din jurul acestora ; acestea impreuna cu apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra natural in pamant.

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

- **din suprafata totala de teren de 5000mp se vor realiza 2 parcele:**

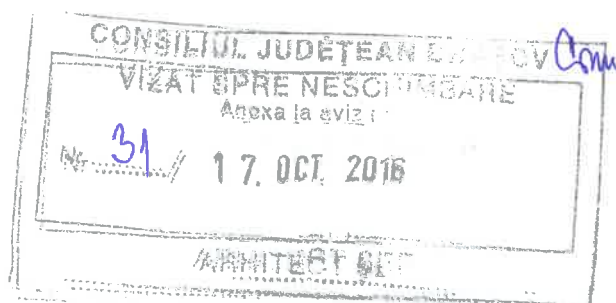
- o parcela pentru constructiile necesare microfermei;
- o parcela – teren agricol;

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

- **in cadrul parcelei pentru casa fermierului terenul ramas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;**

- **spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelei pentru locuit;**

- **imprejmuirile se vor realiza din materiale durabile , vor avea inaltimea maxima de 2.00m.**



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

- **functiuni admise**

- parcela curti constructii (teren ce se va introduce in intravilan – 1134.00mp) pentru :
 - locuinta fermierului;
 - anexe (depozitare, garaj);
- parcela teren agricol (teren ce va ramane in extravilan- 3866.00mp) pentru:
 - microferma pomicola
 - microferma legumicola
 - sera (legumicola, horticola)

- **functiuni interzise**

- ferme zootehnice;
- depozitare ingrasaminte sau alte substante chimice;
- alte functiuni generatoare de elemente poluante fizic sau fonic.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

- **principali indici urbanistici**

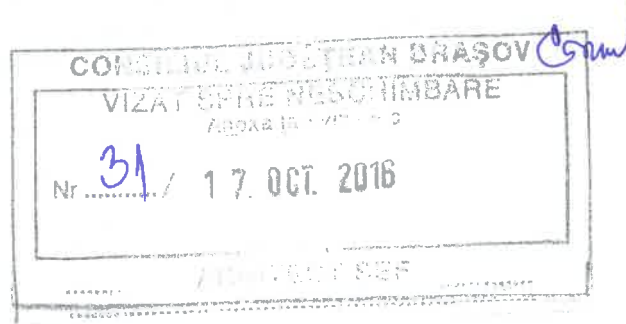
- **POT_{max}-30%**
- **CUT_{max}-0.6**

- **regimul de inaltime**

- **P+1E+M (maxim 11.00m fata de C.T.A.)**

- **adaptarea la conditiile de clima**

- Termoizolatii conform normelor in vigoare pentru a micsora pierderile de energie termica.



Intocmit,
Arh. Maximilian Astalus

