

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE LOCUINTE +MODERNIZARE DRUM+EXTINDERE UTILITATI

Judetul BRASOV – BOD; **C.U. 66din 19.03.2015 si CU 271 din 27/12/2016**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE+MODERNIZARE DRUM+EXTINDERE UTILITATI

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD, str. De216 si De583

Beneficiarul:

ZOANA FLORIN

Faza de proiectare:

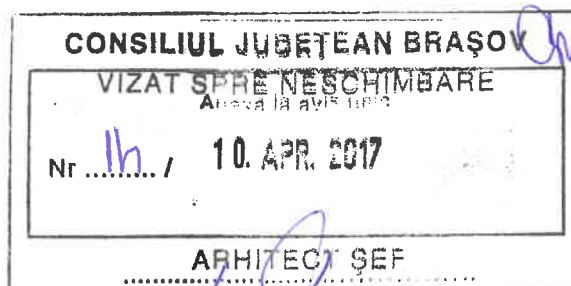
Plan Urbanistic Zonal

Proiectant:

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren zona studiata 12500.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- POTmax= 30%
- CUTmax = 1



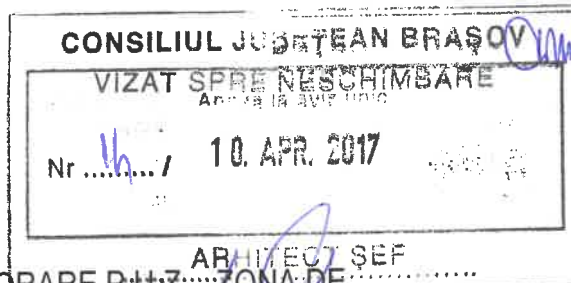
DISPOZITII GENERALE

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.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.



**Documentatia de fata este intocmita pentru ELABORARE P.U.Z. ZONA DE
LOCUINTE+MODERNIZARE DRUM+EXTINDERE UTILITATI, Judetul BRASOV – BOD,
extravilan;**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, 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 sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”

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

Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan 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.

SECTIUNEA 2. 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, gaze naturale, apa, ale retelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, 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 poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echiparii edilitare

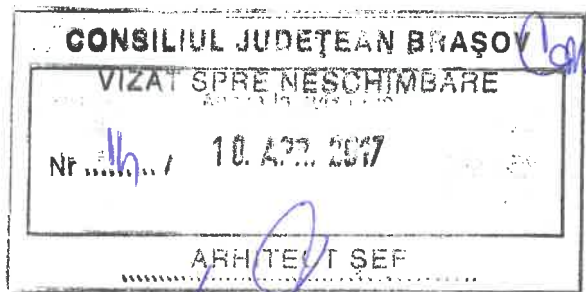
a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati, este interzisa.

b) 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.

Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

Functiuni admise: LOCUIRE (locuinte insiruite, cuplate si individuale) cu anexe (garaj, CT, spatii loisir, spatii tehnice) si DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII (recreere, servicii comerciale, anexe



gospodaresti, spatii tehnice)).

Funcțiuni interzise: funcțiuni cu caracter poluant, funcțiuni incompatibile cu cea de locuire (industrie, ferme pentru creșterea animalelor, servce auto, spalatorii auto, etc).

Art. 5 Procentul de ocupare at terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pentru zone de locuinte:

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
30%	1

Art. 6 Lucrari cu utilitate publica

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

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

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 depozite, ateliere de lucru, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

Art. 3 Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

Cladirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau ratrase fata de aceasta.

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, cf. Codului Civil;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe conform normativelor aflate in vigoare.
- -Fata de aliniamentul de la drumurile de exploatare se va pastra o distanta de 3.50m; fata de drumurile propuse pe terenul studiat se va pastra o distanta de 3.50m fata de aliniamentul propus iar in zona de protectie a retelei electrice, alinierea va fi cea din plansa de reglementari urbanistice.

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. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, pe fiecare parcela.

Accesele carosabile și pietonale pe teren se vor face din drumurile de exploatare De 216 si De583 . Catre terenul studiat, dinspre localitatea Bod, se ajunge prin DJ103, din care porneste strada Scolii, in continuarea ei urmand drumul de exploatare De583S- a propus realizarea unui acces carosabil, acces ce va avea profil transversal astfel : o banda de circulatie carosabila cu latimea de 7.00m si trotuare de 1.00m stanga dreapta pentru profilul transversal Tip2, si banda carosabila de 7.00m cu trotuar de 1.00m pentru profilul transversal Tip3. Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

Nu se vor elibera autorizatii de construire pana la obtinerea autorizatiei de construire pentru modernizarea drumului de exploatare.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care 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 rețele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Nu se vor putea emite autorizatii de construire pentru locuinte, pana nu vor fi indeplinite urmatoarele conditii:

-obtinerea autorizatiilor de construire pentru extinderea, respective aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea in intravilan;

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre initiatorul PUZ-ului, in urma contractului incheiat cu autoritatile competente. Cheltuielile sunt suportate in intregime de initiatorul PUZ-ului.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

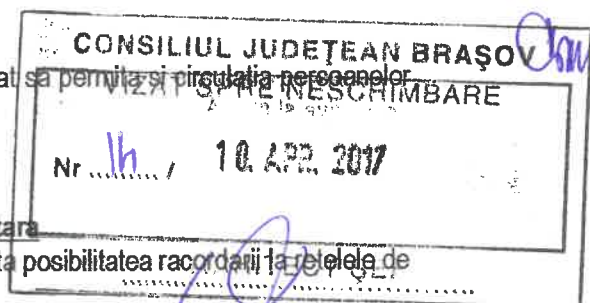
Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

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.

-Suprafata minima lot admisa: 450.00mp



Art.2 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **P+1+M**. Distanța între cladirile propuse, pentru a evita privarea de soare a vreunei cladiri, trebuie sa respecte minimul impus de formula $L > 1.5 H$. Pentru amplasarea dotarilor complementare, se vor respecta indicatorii urbanistici, alinierea si accesul. Inaltimea la coama va fi de maxim 11.00m, iar cea de la comisa de maxim 8.00m.

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**Art.1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi/ gradini pe parcela. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

Art.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejurimi:

- imprejurimi opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Inaltimea maxima a imprejmuirilor nu va depasi inaltimea de 2.00m.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- zona destinata locuintelor
- zona destinata circulatiilor

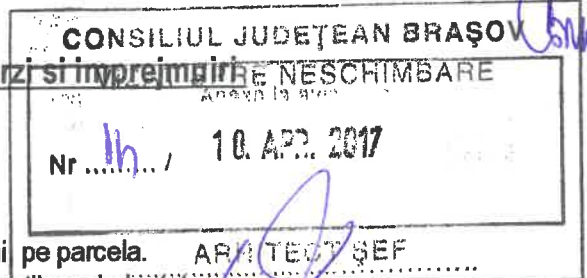
Zonificarea terenului studiat este prezentata in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.



Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu

