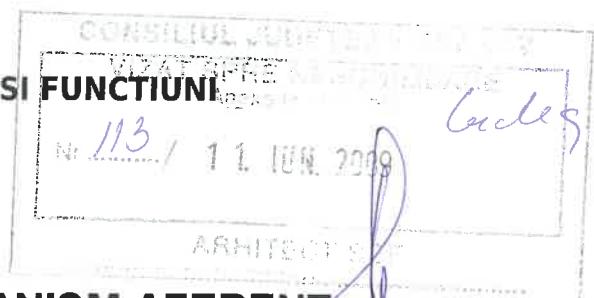


MEMORIU DE ARHITECTURA

**PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL**



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.174/22.06.2007 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 TERENURIILOR

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

1.1. Terenuri agricole din intravilan.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

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.

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 spatilor.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice



MEMORIU DE ARHITECTURA

VIZAT SPRE PRELUCRARE
Anexa B

Nr. 113 / 11. IULIE 2009

ledeş

PROIECT NR. 10 / 2008

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

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,
- 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 intlege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti.

2.4. Alinierea constructiilor

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

Alinierea noilor constructii la o distanta de 10 m, fata de axul drumului si de 10 m/12 m fata de axul drumului pentru accesul la lotul nr. 1(profilul stradal 3-3).

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 Civill, sunt de 1,9 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 :

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

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto si pietonale in parcele se vor face numai din drumul servitute si trotuarele aferente (servituti) nou proiectate.

Accesul auto din drumul servitute pe parcela se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor le drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendior, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, paraje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei de locuire - trotuare (servituti). Accesele pietonale vor fi astfel conformatte incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reteaua centralizata publica de apa, canal, electricitate,, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrariile de racordare sau bransare la reteaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

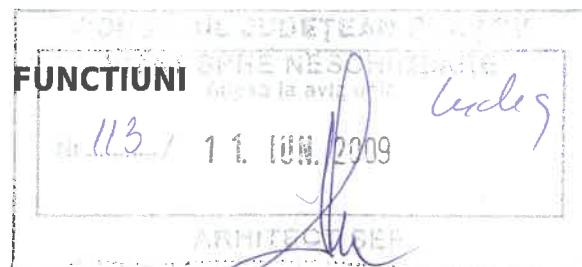
Extinderile de retele sau maririle de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Retelele de apa, canalizare, energie electrica si de pe drumurile publice sunt proprietatea localitatii Bod si respectiv, proprietate publica a statului, indiferent de modul de finantare a acestora.

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

**PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL**



5.1. Parcelarea

Se intocmeste documentatie P.U.Z. ce va fi aprobată și avizată de organele administrative publice competente pentru toate parcelele existente in zona studiata, pentru rezolvarea amplasamentului noilor constructii si a acceselor auto si pietonale la acestea.

5.2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este de S+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 paraje, spatii verzi si imprejmuiiri

6.1. Paraje

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

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

- pentru constructiile de 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 parajele clientilor,
- pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare/garare se vor asigura in incinta parcelei.
-
-

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL



- 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 ~20% din suprafata totala a zonei studiate.

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

Constructiile pentru prestari servicii, etc. spatii verzi nu trebuie sa aiba o suprafata mai mica de 20% din suprafata terenului.

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 m,
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor, nu mai inalte de 2 m.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- i. Zona constructii etc. ;
- ii. Zona circulatii rutiere si echipare edilitara ;
- iii. Zona de spatii verzi si plantatii aliniament ;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Functiunea zonei nefiind prevazuta in P.U.G. Bod este mentionata in prezenta documentatie si este pentru dezvoltarea zonelor de locuit si functiunilor complementare.



Intocmit,
arb. Ababei Denis

