

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE**

Judetul BRASOV – BOD; **C.U. 116 din 26.05.2017 si C.U. 149 din 22.05.2020**

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 in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

INTRODUCERE**DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrarii:

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ ZONA DE LOCUINTE

CF 102180, CF 102181

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD-intravilan+extravilan

Beneficiarul:

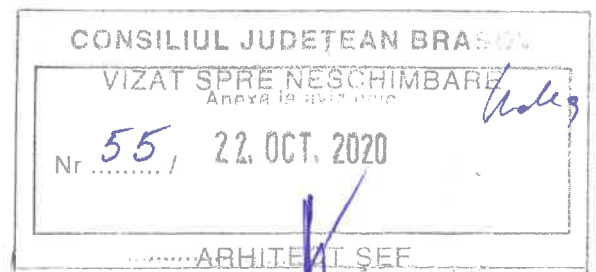
DACIA PLANT S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant:

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

**DISPOZITII GENERALE****1.ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

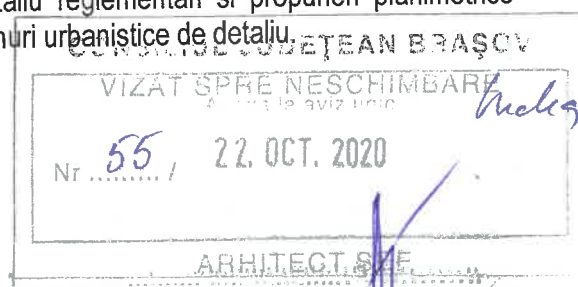
El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru -
INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE



2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 116 din 25.05.2017 si certificatul de urbanism nr. 149 din 22.05.2020, eliberate de Primaria Bod.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale, proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZL - zona de locuinta, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUZ-ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, APROBAT CU HCL 51/20.09.2005

-SE VA RESPECTA, IN PRIVINTA ACCESELOR AUTO, LEGATURA CU ZONA DE LIVADA L566/1, 2, 3 ETC.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

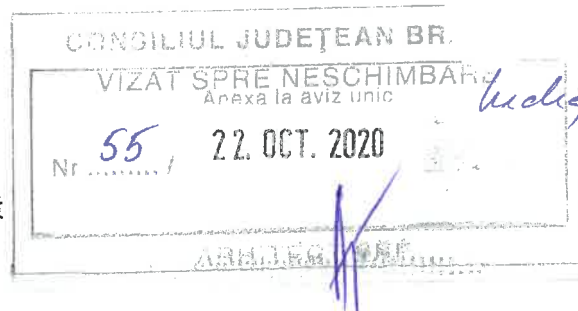
ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZL – zona de locuinte

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale cu regim de construire izolat si/ sau cuplat
- zone verzi amenajate
- circulații auto si pietonale



ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Dotari complementare admise, cu acordul vecinilor cu locuinte (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD): servicii medicale, educatie, comert, agroturism, sedii firma.
Dotari interzise: industrie, activitati poluatoare, ferme animale, dotari incompatibile cu cea de locuire.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise si admise cu conditionari;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 500 mp,
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Conform profilelor propuse si avizate anterior, in cazul drumului de acces propus se va respecta o retragere de minim 3.50m fata de aliniament, respectiv 8m din axul drumului, iar pentru drumurile de exploatare existente De564 si top 1864, se va respecta o retragere a cladirilor de minim 11.00m din axul drumului modernizat.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale ale proprietatii:

Pentru regimul de construire izolat

-fata de limitele laterale, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m fata de una din laturi, respectiv 3.50m fata de cealalta latura-pentru a intruni conditiile PSI.

-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

Pentru regimul de construire cuplat

- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m fata de una din laturi, respectiv 3.50m fata de cealalta latura-pentru a intruni conditiile PSI.

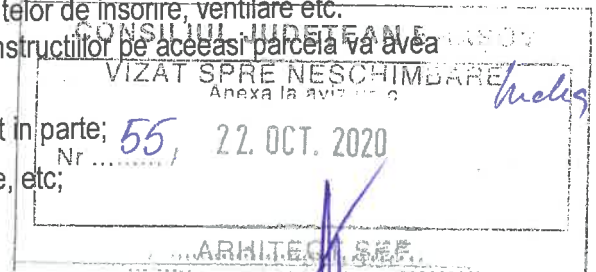
-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, de 3.50m (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinului nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc.

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeași parcelă va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizarea unei ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;



ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu partea carosabila cu o latime de minim 7 m, trotuare de minim 1,00 m fiecare, conform profilelor stradale prezentate in plansa U03, amenajarea acestuia fiind o conditie obligatorie pentru autorizarea viitoarelor constructii.

Accesele si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:

- finisajul circulatiei - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

Pe terenul studiat se va amenaja un drum ce porneste din De564 si iese in drumul cu nr. Top. 1867. Drumul va fi cu latimea carosabilului de 7.00m si cu trotuare stanga dreapta de 1.00m. Drumul de acces propus pe terenul studiat, ce porneste din De564, va continua si pe terenurile invecinate, facand legatura cu zona de livada L566/1, 2, 3 etc.

Drumurile de exploatare vor fi modernizate si vor avea latimea carosabilului de 7.00m, cate o fasie de spatiu verde cu latimea de 1.00m stanga dreapta fata de drum si trotuare de 1.50m pe fiecare parte a drumului.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila $\leq 100\text{mp}$, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila $> 100\text{mp}$.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform maximului prevazut de HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

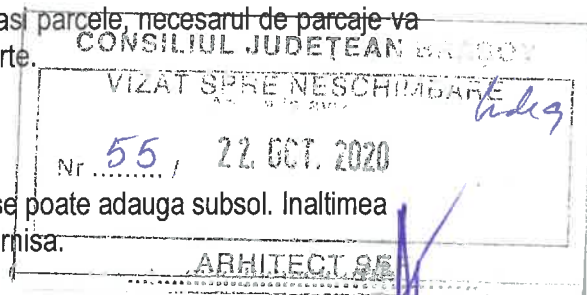
Regimul de inaltime maxim propus este de P+I+M, la care se poate adauga subsol. Inaltimea maxima a constructiilor la coama este de 11m si maxim 8,00m la cornisa.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- Se admit invelitorile de tip sarpanta, terasa sau combinate;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ



Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitara, pe drumurile existente si propuse, vor fi suportate de catre initiatorul PUZ.

Rețele propuse se vor realiza in lungul drumurilor existente (DE) si/ sau a celor propuse.

Alimentarea cu apa potabila se va putea face prin extinderea conductei de apa HDPE De 110 mm, existenta pe strada Merilor, conform avizului Companiei Apa cu nr. 105 din 22.01.2020.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețele exterioare de canalizare, cu descarcare in colectorul de canalizare existent la circa 1 km fata de terenurile studiate, la intersectia strazilor Harmanului si Cimitirului, conform avizului Companiei Apa cu nr. 105 din 22.01.2020. ~~Extinderea se va face pe cheltuiala initiatorului PUZ.~~

Apele pluviale conventional curate, de pe constructii, vor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

ENERGIE ELECTRICA

Conform avizului SDEE Transilvania Sud, cu nr. 70101724959/20.05.2019, in zona sunt rețele electrice Lea 20Kv, la care obiectivul propus se poate racorda. Pe terenul studiat, se va amenaja un spatiu pentru edificarea unui post trafo, legat la rețeaua existenta Les 20kV, prin extindere. De la postul trafo, va porni de-a lungul strazilor existente si proiectate, catre fiecare imobil, rețeaua proiectata LES 0.4kV.

Circulatia juridica a terenurilor:

-drumurile de acces propuse se vor ceda catre domeniul public al comunei, la faza de parcelare, inainte de vanzarea catre terti a loturilor si doar dupa ce au fost dotate cu urmatoarele utilitati: curent electric, rețea de apa si canalizare, tubulatura suplimentara comuna pentru rețelele de comunicatii electronice.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de 30% spatii verzi, aferent fiecarui lot, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

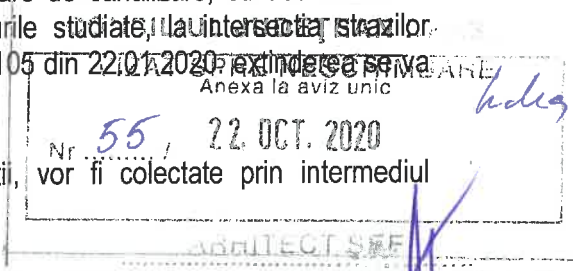
Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

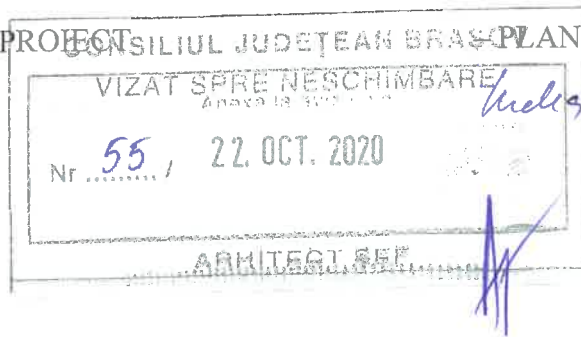
In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Imprejmuririle pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 1,80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate in ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmurilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmuririle din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.





SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.9

intocmit: urb. Gabriela Micioiu



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE Judetul BRASOV – BOD (intravilan+extravilan)

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ ZONA DE LOCUINTE

CF 102180, CF 102181

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD-intravilan+extravilan

Beneficiarul:

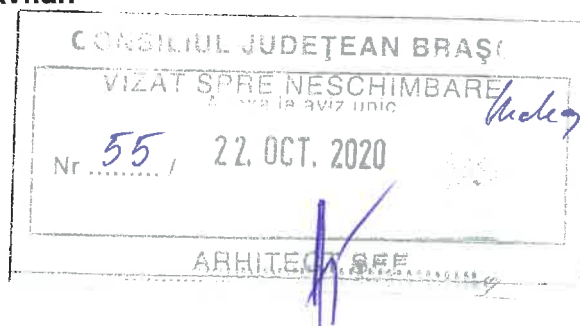
DACIA PLANT S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant:

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



Capacitati proiectate:

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte
- Regimul de construire va fi izolat si/ sau cuplat
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- Costurile ce vor fi suportate de administratia publica locala, sunt cele legate de intretinerea drumurilor publice existente si a celor propuse care vor deveni domeniu public
- Costurile pentru extinderea utilitatilor vor fi suportate de initiatorii PUZ

Pe terenurile studiate se propune realizarea functiunilor de locuinte individuale.

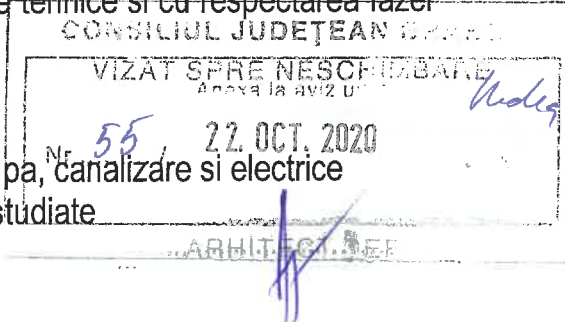
Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa in incinta proprietatii si vor fi preluate de firma de salubritate contractata, saptamanal, din fata portilor).

Dupa aprobarea fazei PUZ, initiatorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Se va solicita certificat de urbanism pentru construirea obiectivelor si pentru bransarea la utilitati, se vor obtine avizele aferente certificatului de urbanism si vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Etapele, in teren, de realizare a investitiei sunt:

- operatiuni notariale
- realizarea bransamentelor si extinderilor retelelor de pa, canalizare si electrice
- realizarea strazii, din drumul public, catre terenurile studiate
- realizarea constructiei
- darea in folosinta



Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintului de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Accesele carosabile vor fi autorizate de catre proprietari.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea extinderii utilitatilor, vor fi suportate de beneficiarii prezentei documentatii.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Pentru a nu afecta calitatea vietii apersoanelor din cladirilor existente, se vor lua masuri eficiente de control a prafului si emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela



Gabriela