



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L.

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110 Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616 / 0773902481

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice de avizare a parcelarilor, executarii constructiilor si echiparii edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabile (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal si odata aprobat prin hotarârea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local si al elaboratorului.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:
-LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI (cu modificarile ulterioare OG 27/2008)

-H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Reg. locale de urbanism", (indicativ GM - 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 cu modificarile ulterioare, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. - 010 - 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentatii, se introduce în intravilan, cu interdictie temporara de construire pâna la scoaterea terenului din circuitul agricol. Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta în constructii între care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fi limitativa:

-Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Constructii.

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va asigura pentru fiecare suprafata de teren studiata posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Prin prezenta documentatie s-a precizat ca amenajarea incintei nu este limitativa, obligatorii fiind distantele fata de vecini (minim 2,00m).

Toate parcelele trebuie sa aiba acces la o circulatie publica.

Se va realiza racordarea la retelele ce se vor executa in zona si se vor respecta zonele de protectie existenta in zona.

Regim de aliniere:

-Fata de vecini: minim 2 m; in cazul in care nu se va respecta aceasta distanta se va obtine acordul notarial al vecinilor

-Se vor respecta distantele minime de siguranta între cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118/99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri.

-Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in incinta

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni
- b) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
- c) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- d) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- e) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre proprietari, partial sau în întregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie si a caror extindere se preconizeaza. Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute în proiectul tehnic al echiparilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi si la circuite casnice care nu necesita apa potabila.

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Suprafata minima parcela	400 mp
Deschidere minima la drum	Minim 12m
Retragere locuinte la limita de la drum	Minim 5m

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
 - Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
 - Spatiu verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.
 - Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevaz. pentru fiecare lot.
- Înălțimea imprejuririi va fi de maxim 1.80m la strada din care un soclu opac de 60cm iar partea superioara va fi transparenta , realizata din fier forjat sau plasa metalica si va putea fi dublata de un gard viu de max.2m. Pe limitele exterioare si post. gardul poate fi opac.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.7 Unitati si subunitati functionale

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde zone cu destinatie agricola;

3.2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este	zona L- Locuire.
--	------------------

3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si:	-spatii verzi, plantatii de protectie -circulatii
--	--

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS – INSTITUTII SI SERVICII-

ID – UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE-

C – CAI DE COMUNICATIE- functiune complementara

Zona se rezuma la terenul destinat tuturor cailor de acces auto si pietonale.

Zona este destinata asigurarii accesului auto si pietonal la toate parcelele noi propuse. Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluanta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces, cu conditia ca acestea sa nu împieteaze în vreun fel desfasurarea traficului, sau accesul la vreo parcela din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesati.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

Zona verde va fi astfel amplasata pentru cresterea gradului de intimitate si confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele invecinate.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate si altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de retele tehnico-edilitare si constructii edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (statii pompare, posturi de transformare, firide electrice si de telecomunicatii, cabine de portar, bariere, etc) cu conditia ca sa se asigure accesul ulterior la acestea fara a deteriora spatiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajari destinate parcajelor cu conditia ca sa fie de tip dale inierbate si sa nu depaseasca 20% din suprafata destinata zonei verzi respective.

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul

GC – GOSPODARIE COMUNALA Evacuarea deseurilor solide se va face saptamanal de catre firma de salubritate din zona in urma unui contract incheiat cu beneficiarul. Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele de 110 l (STAS8127) in zona special amenajata pe amplasment.

TE – ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau 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 edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR-urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatiala:

UTR1 cuprinde: -zona studiată care cuprinde un lot de teren pe care se va construi	Locuinte unifamiliale
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	-max.=35%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	-max.=1.20
Se va respecta regimul maxim de inaltime.	P+1E +M.

Întocmit,

arh. Nicolae Hangan

