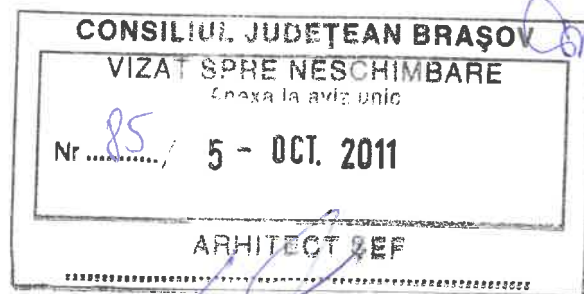


Pr. 5/2009 ; Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Locuinte str. Harmanului f.n. Com. Bod
jud. Brasov



**REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local se aplica parcelei identificata prin C.F. 100820 nr.top. 0215/2/1/3/1/1/1/4 nr. Cad. 1100

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului general de urbanism si le extinde la zona din intravilanul localitatii, schimband destinatia din zona de unitati agricole in zona de locuinte.

DIVIZAREA TERENULUI IN ZONE

Terenul in studiu cuprinde o singura zona de functiuni respectiv locuinta.

GENERALITATI

Zona cuprinde terenuri cu destinatia actuala de teren arabil, o parcela fiind in intravilanul localitatii -parcela 1; parcela 2 urmand sa fie introdusa in perimetrul construibil al localitatii.

UTILIZARE FUNCTIONALE

Utilizari admise

Locuinte cu regim de P+M in regim izolat, cuplat sau insiruit.

UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- Montarea pe fatadele constructiilor a panourilor de afisaj sau reclama
- Depozite de orice fel
- Constructii provizorii
- Statii de intretinere si spalare auto.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de 20,00m.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniu privat si domeniu public. (drum, trotuar)

Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H < D$), deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului, si nocivitatilor rezultate din circulatie si transport si securitate a constructiilor).

In spatiul dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se admite realizarea nici unei constructii.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in conditiile in care se respecta:

-distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform codului civil

-distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

Prin prezenta documentatie se stabileste suprafata minima a parcelei de 500mp.

- Retragerea fata de limitele posterioare ale proprietatii vor fi de 2,00 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

-Autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drum public, direct sau prin servitute, dar nu mai ingust de 3,50m.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

-In mod exceptional se pot autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor enuntate mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri

-Orice acces la drumul public se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberata de administratorul acestuia.

Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului

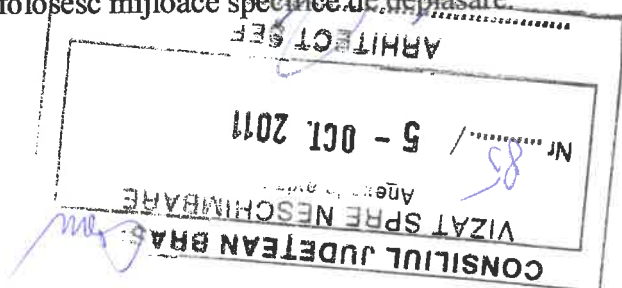
Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor care nu sunt asigurate cu accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Accese pietonale

-Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei

-Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea detrecere publica, conform legii. -Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Utilizari permise

- Constructiile si amenajarile la care se asigura accesul pietonale, precum si constructiile de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Utilizari interzise

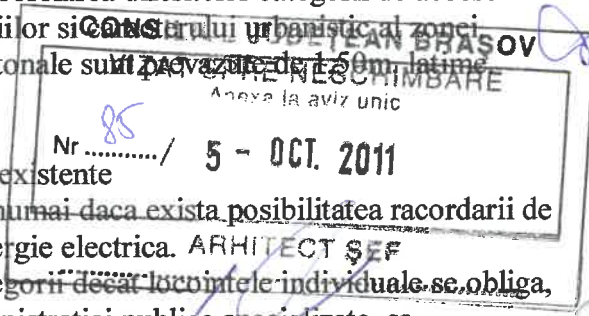
Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si constructiilor urbanistice ale zonei.

In propunerile din prezenta documentatie, aleile pietonale sunt prevazute de 1,50m latime

Reguli privind echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitare existente

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare, energie electrica.
- Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decât locuintele individuale se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelilor publice existente sau să construiască noi rețele autorizată de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului de urbanism.



Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, desinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli

de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Realizarea de rețele edilitare

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

b) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a Normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către reșele de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

În cazul de față alimentarea cu apă potabilă a locuinței se va realiza în sistem individual adoptând o soluție provizorie - dintr-un put forat ce se va realiza cu o teavă OL04; H=10,00m și va fi echipat cu hidrofor Q=2,1mc/h; P=0,55kw prevăzut cu vas de expansiune V=500 l. Evacuarea apelor uzate menajere se face printr-o conductă din PVC-KG Dn=125mm. pe lungimea de 51,00m cu descarcare într-un bazin vidanjabil etans (2x3x1,5m). Pe traseu la schimbarea direcției se prevăd camere cu rol de curățare- vizitare.

Bazinul va avea o capacitate de stocare de 8mc .

Apele pluviale se vor colecta cu gghiaburi și burlane și se vor dirija la sol.

Se prevede ca încălzirea și prepararea apei calde să se facă cu lemne, centralizat.

Soluția propusă pentru producerea energiei termice și prepararea apei calde menajere constă în:

- montarea unei centrale termice cu combustibil solid - lemn
- montarea în C.T. a unui schimbător de căldură și boiler

Imobilele existente sunt alimentate cu energie electrică prin rețele de joasă tensiune, aeriene, montate pe stâlpi, existente pe toate străzile din localitate.

În zona amplasamentului studiat se află o rețea LEA 20kv față de care trebuie respectate normele de protecție și securitate a muncii, pentru lucrările în apropierea liniilor de medie tensiune.

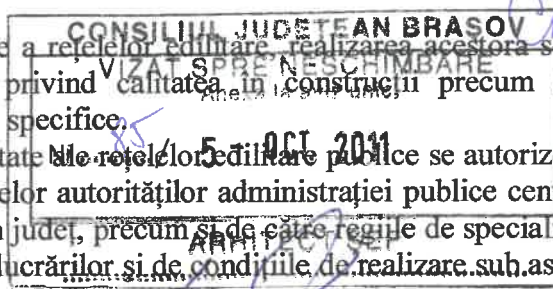
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în



urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității, rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Secțiunea IV – Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei va fi minim 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Frontul la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin comasare cu acestea

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+M niveluri

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

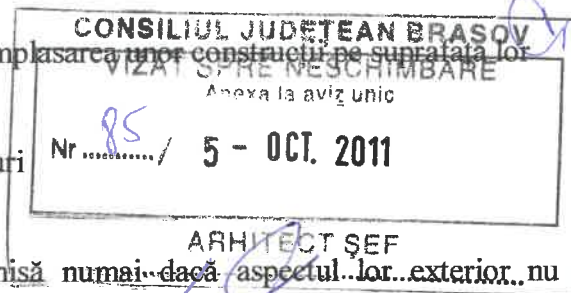
c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor și a anexelor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejurimi

Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru această zonă toate locuințele vor avea un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală și mai multe dacă capacitatea locuinței se mărește.



Spații verzi și plantate

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Toate loturile construibile vor avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 35%.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese carosabile, pietonale și parcaje vor avea câte un arbore la fiecare 25,00 mp.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri spre stradă, împrejmuiri transparente cu înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m

Împrejmuiri opace spre limitele separatoare ale parcelelor pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale putând avea înălțimea de maxim 2,50 m.

Reguli cu privire la P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Procentul de ocupare al terenului pentru diferitele topologii de loturi poate fi:

- 1000 mp - 2000m maxim 30%

Coefficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca, coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Coefficientul de utilizare al terenului pentru diferite tipologii de loturi poate fi:

- 1000 mp- 2000m maxim 0,6

