

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
jud. Brașov. Comuna Bod. F.N.

Beneficiari :

SANDRU ERZSEBET și

SANDRU STEFAN

Jud. Brașov. Com. Bod.

Str. Tudor Vladimirescu nr.22.

Nr. proiect: 01/2009.

Faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

1. Prescripții și recomandări generale.

Prezentul Regulament de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări referitoare la terenul situat în jud. Brașov, în extravilanul localitatii Bod, studiat in Planul Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 17 din 20.01.2009 emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi locuințe familiale și anexe în zona studiată și amenajarea drumului ca va fi dezmembrat, proprietate particulară ce va face legatura dintre drumul principal de acces si viitoarea strada din care se realizeaza accesele la fiecare lot in parte, regulament elaborat în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Regulamentul local cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism din PUG Bod.

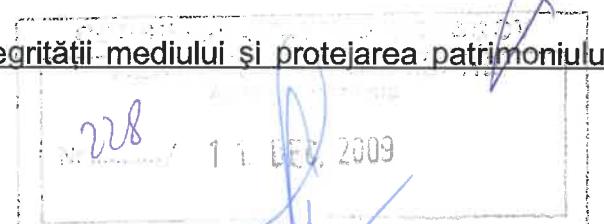
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Art. 1. Asigurarea echipării edilitare

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

Beneficiarii vor obține autorizații de construire pentru realizarea echiparilor edilitare.



2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 3. Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament, după cum urmează:

- P.O.T.maxim = 25%, C.U.T.maxim = 1,0.

Art. 4. Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezența documentație, pentru lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, adică: carosabil, acostament, rigolă și trotuar) este interzisă.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor de locuinte se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de execuție în corelare cu reglementările și distantele stabilite prin prezentul PUZ, astfel :

- alinierea construcțiilor la strada, la distanța de minim 12,00m din axul străzii propuse
- alinierea imprejmuirilor la strada, la distanța de 4,50 m din axul străzii propuse
- construcțiile vor fi orientate cu zonele de locuit spre sud-est și sud-vest, iar zonele de circulație, grupuri sanitare, garaje, bucătării, vor fi orientate spre nord-vest.
- construcțiile vor fi amplasate la minim 4,00m din axul canalului de irigare situat perimetral față de terenul studiat

Art. 6. Amplasarea față de drumuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele față de vecinatati vor fi, conform Codului Civil, de minim 2,00m față de limita de proprietate pe o latură și de minim 4,50m pe latura cealaltă, și minim 4,50m față de limita de proprietate din spatele terenului.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Neobturarea cailor de acces carosabil spre locuinte.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și amenăjarilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform destinației construcției.

Se va realiza drumul de acces cu latimea de 9,00m, cu două benzi de circulație, din care, fiecare parcelă va avea racord auto și pietonal.

Art. 9. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenăjarilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, conform importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, (sau dacă există alte soluții temporare, conform avizelor de specialitate, alimentare cu apă din sursa proprie, evacuare ape uzate în bazină vidanjabile, până la realizarea rețelelor comunale) energie electrică.

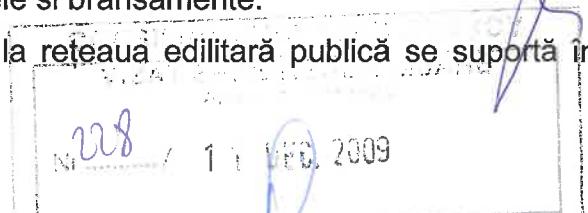
Art. 11. Realizarea de rețele edilitare

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 baza unor proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați și după obținerea autorizației de construire pentru executarea respectivelor rețele și branșamente.

Lucrările de racordare și de branșare la rețea/ă edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Zone de interdicție și protecție.

Fata de canalul de irigație de 4,00m latime, se va păstra distanța minima de 4,00 m, până la cea mai apropiată construcție de locuințe.



3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 12. Înălțimea construcțiilor. REGIM DE ÎNALTIME.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu regimul de înălțime stabilit la S+P+E+M.

Terenul va fi parcelat în 6(sase) de parcele, cu suprafete cuprinse între 590-850 mp, de forma dreptunghiulară, având latimea la drum = front stradal de minim 18m, iar lungimea (adâncimea terenului) mai mare decât latimea, variabilă de la 32,00-34,00m.

Efectuarea lucarilor de construire se vor putea realiza prin autorizare directă, prin Primaria Bod, pentru funcțiunea de locuit și cele complementare acesteia.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul acestora se integrează în aspectul general al zonei deja construite, încadrarea în peisaj, volumetrie aspectuoasă, materiale de construcții și finisaje de cel mai înalt grad calitativ.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

Art. 14. Parcajele și garajele.

Parcarile individuale vor fi realizate în interiorul parcelelor studiate, cîte 2 locuri în incinta, după caz.

Garajele se vor putea realiza în două moduri : sau la subsolurile clădirilor, sau construcții independente, separate de cele de locuințe.

Art. 15. Spații verzi și plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii pe cât posibil a spațiilor verzi existente și plantarea altor spații verzi (plantații cu arbori de aliniament, pomi fructiferi, flori, gazon).

Art. 16. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri construite din metal, lemn, zidarie cu $h_{max}=2,00m$, sau împrejmuiri decorative plantate, gard viu.

Aspectul împrejmuirii se va supune același exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4. Dispoziții finale

Art. 17. Autorizarea directă.

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune autorizarea directă pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe S+P+M și anexe.

Art. 18 Litigiile.

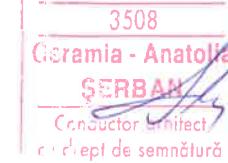
Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătoarești în condițiile legii.

Intocmit : Arh.c. Serban Geramia

Sef project : Arh. Margarit Chelbea

BRAŞOV – mai 2009

Intocmit,
Arhc. Serban Geramia



Sef proiect,

Arh. Margarit Chelbea

