



MIHNEA VASILE MARCU
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
T.N.A. 2579

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Nr. 103 - 5. DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

Regulament aferent PUZ

1. INTRODUCERE

DATE DE IDENTIFICARE A INVESTIȚIEI.

Denumire proiect : **Plan urbanistic zonal,
P.U.Z. LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI
DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU ATELIER PRODUCȚIE PIATRĂ**

Amplasament : DJ 103, Nr. Top 2761/3, Com. Bod, jud. Brașov
Beneficiar : **HAGIU CONSTANTIN și HAGIU PAULINA**
Șef proiect : **Arh. Mihnea Vasile Marcu**
Număr proiect : 37/ decembrie 2008
Data : aprilie 2010

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în vederea urmării și aplicării acestuia.

Regulamentul PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism. Acesta va conține prescripțiile și recomandările instituite zonelor funcționale.

2. Prescripții și recomandări generale la nivelul teritoriului studiat

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii :

- Zona de locuințe individuale care va avea 22 parcele ;
- Depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră – 1 parcelă ;
- Zone verzi amenajate ;
- Amenajarea de căi de comunicații : acces pietonal și carosabil ;
- Echiparea tehnico-edilitară.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă suficiente date pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism (pentru unul sau mai multe obiective), Primaria Comunei Bod are obligația de a cere elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) pentru zonele respective.



Comuna Bod are în exploatare o stație de epurare modernă, pusă în funcțiune în anul 2009. Această stație de epurare are o zonă de protecție sanitară de 300m. Loturile propuse prin proiect se află în afara zonei de protecție.

Canalul de desecare aflat în partea de sud a terenului are o zonă de protecție de 2,5m cu interdicție de construire, de împrejmuire, sau depozitare materiale, moloz, etc. Canalul se află în administrarea ANIF. Pentru orice lucrări de evacuare a apelor pluviale în canalul de desecare se va cere acordul ANIF.

Drumul județean are o zonă de protecție de 24 m din axul drumului DJ 103 (cf. Art.19 alin. 4 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în intravilan) și 30 m de la marginea drumului DJ 103 (cf. Art. 41 alin. 1 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în extravilan), cu interdicție de construire în această zonă, conform reglementărilor în vigoare.

La o distanță de 85m pe aceeași parte cu terenul se află S.R.M. gaz metan. La o distanță de 118m se află conducta de transport gaze, aflată în administrarea Transgaz. Pentru extindere rețele aflate în Comuna Bod, se va cere avizul Transgaz.

Paralel cu drumul județean, pe aceeași parte cu terenul, există o linie de electricitate aeriană de 20Kv. Aceasta are o zonă de protecție de 12 m de o parte și de alta a axului liniei LEA, cu interdicție de construire.

Se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopă de beton. Acesta are o zonă de protecție de 0,5m pe laturile acestuia.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

- respectarea zonificării funcționale propuse în cadrul PUZ
- realizarea circulației auto, amenajarea străzii propuse și a trotuarelor aferente ;
- amenajarea zonei de locuințe ;
- amenajarea depozitului de materiale de construcții cu atelier producție piatră ;
- amenajarea spațiilor verzi ;
- echiparea cu dotări tehnico-edilitare ;



Nr. 103 - 5, DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta studiile și prescripțiile de circulație, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi exterioare, cât și ca rezolvare a interesceții și categoria tehnică a străzilor.

Accesul principal auto și pietonal se va face din drumul județean DJ 103.

Se propune amenajare unei străzi pentru accesul la noile construcții. Strada va avea un profil de 2 benzi de circulație de 3,5m fiecare, cu câte un sens pentru fiecare direcție. În capătul parcelei este prevăzut o zonă pentru întoarcerea mijloacelor auto de dimensiuni mai mari (masini de pompieri, camioane, etc.)

Situarea construcțiilor în raport cu drumul județean DJ 103, pentru asigurarea spațiului considerat zonă de siguranță și protecție, față de marginea drumului vor fi așezate la o distanță minimă de 24 m din axul drumului DJ 103 (cf. Art.19 alin. 4 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în intravilan) și 30 m de la marginea drumului DJ 103 (cf. Art. 41 alin. 1 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în extravilan).

Situarea construcțiilor în raport cu strada propusă: construcțiile vor fi așezate la minim 8 m față de axul drumului, respectiv 3 m de la gard.

Lucrările la străzile propuse pentru amenajare, se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Fiecare lot de locuințe este prevăzut cu câte un loc de parcare aflat în curte sau în garaj. Pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră va fi prevăzut parcajele necesare pentru această funcțiune (numărul acestora va fi stabilit la faza următoare în funcție de capacitățile acestora).

Se vor respecta profilele transversale propuse și regimul de aliniere propus (prevăzut mai sus).

Execuția străzii și a lucrărilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

3. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor componente

3.1. Ocuparea și utilizarea terenului

- se autorizează construcții noi pentru locuințe și depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră cu respectarea prezentului regulament.



3.2 Tipuri admise de ocuparea terenului

Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni cu respectarea prezentului regulament :

- locuințe ;
- depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră;
- dotări edilitare.

Extinderi ale rețelelor de apă-canal, gaze naturale existente pe Str. T. Vladimirescu.

Săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, amenajări de drumuri) .

Amenajarea spațiilor verzi.

Amenajarea traseelor pietonale.

3.3 Tipuri interzise de ocuparea terenului

Se interzic :

- construcții cu funcțiuni agricole,
- construcții destinate creșterii animalelor,

3.4 Accese și străzi

- se va face o stradă nouă pentru acces la loturi cu trotuare aferente, acestea urmând să treacă în domeniul public (vezi planșa reglementări juridice) ;
- grupul de parcaje dispus pe parcelă trebuie în așa fel construit încât să prezinte un singur acces spre strada publică ;
- amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor și circulației pietonale, se vor putea executa numai după normativele din vigoare (acestea vor fi semnalizate corespunzător)

3.5 Rețele tehnico-edilitare

- Pentru alimentarea cu apă potabilă se prevede extinderea rețelei de apă potabilă aflată pe Str. T. Vladimirescu la o distanță de aproximativ 150 m.
- Comuna Bod are în exploatare o stație de epurare modernă, pusă în funcțiune în anul 2009. Această stație de epurare are o zonă de protecție sanitară de 300m. Loturile propuse prin proiect se află în afara zonei de protecție.



MIHNEA VASILE MARCU
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
T.N.A. 2579

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la proiect tehnic	
Nr. 103	- 5. DEC. 2011
ARHITECT ȘEF	

- Canalizarea menajeră se poate face prin extinderea rețelei de canalizare menajeră aflată pe Str. T. Vladimirescu la o distanță de aproximativ 150 m.
- Apele uzate menajere provenite de la imobile, vor fi colectate prin rețele individuale din PVC Dn 200 mm și deversate într-un colector stradal, ce se va racorda la rețeaua de canalizare extinsă a Comunei Bod, amplasată pe Str. T. Vladimirescu.
- Apele pluviale de pe acoperișurile caselor, sunt preluate prin jgheaburi, burlane și descărcate liber la nivelul solului.
- Apele pluviale de pe căile de circulație se vor colecta prin rigole stradale într-un canal colector de ape pluviale. Acestea vor fi conduse prin tuburi PVC Kg în canalul de desecare aflat în zonă.
- Apele pluviale din zona parcării, aflate în incinta parcelei cu funcțiunea de depozit pentru materiale de construcții cu atelier producție piatră, se vor conduce în separator de ulei și hidrocarburi, iar în final se va deversa în colectorul de ape pluviale și conduse spre canalul de desecare aflat în zonă.
- Canalul de desecare aflat în partea de sud a terenului are o zonă de protecție de 2,5m cu interdicție de construire, de împrejmuire, sau depozitare materiale, moloz, etc. Canalul se află în administrarea ANIF. Pentru orice lucrări de evacuare a apelor pluviale în canalul de desecare se va cere acordul ANIF.
- Toate clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele.
- Pe drumul județean DJ 103 există o rețea electrică de medie tensiune- LEA 20Kv, care are o zonă de protecție de 12 m de o parte și de alta a axului liniei LEA, cu interdicție de construire.
- Rețelele electrice, de telefonizare, racordurile la clădiri, cât și iluminatul public se va face în subteran sau aerian.
- Se prevede să se realizeze un post de transformare și o rețea de distribuție aerian sau cu cablu subteran la care să se racordeze viitorii consumatori.
- Postul de transformare în anvelopă de beton are o zonă de protecție de 0,5m pe laturile acestuia.



Nr. 103 - 5. DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

3.6 Caracteristici ale parcelelor

- loturile propuse se regăsesc în planșa de reglementări urbanistice ;

3.7 Alinierea construcțiilor

- noile construcții vor fi așezate la o distanță minimă de 8m față de axul străzii, pentru construcțiile aflate pe strada propusă prin PUZ, respectiv 3m de la gard ;
- în cazul construcțiilor aflate la drumul județean DJ 103, acestea vor fi aliniate la o distanță minimă de 24 m din axul drumului DJ 103 (cf. Art.19 alin. 4 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în intravilan) și 30 m de la marginea drumului DJ 103 (cf. Art. 41 alin. 1 - OUG 7/2010, pentru terenuri aflate în extravilan).

3.8 Suprafața construită la sol P.O.T.

- procentul de ocupare al terenului pentru locuințe este P.O.T. = 35%
- procentul de ocupare al terenului pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră este P.O.T. = 40%

3.9 Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

- coeficientul de utilizare al terenului pentru locuințe este C.U.T. = 1
- coeficientul de utilizare al terenului pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră este C.U.T. = 1,2

3.10 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime pentru locuințe este: P+E+M,
- Regimul de înălțime pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră este: D+P+E.

3.11 Aspectul exterior

- ca aspect arhitectural, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care face parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura să se armonizeze cu caracterul zonei ;
- materialele de fațadă : tencuielile și zugrăvelile vor fi tente naturale pentru case, iar depozitul de materiale de construcții cu atelier producție piatră va avea pereții exteriori placați cu foi de tablă profilată;
- placarea pereților exteriori cu plăci de polistiren expandat (minim 5cm), armare cu plasă din fibră de sticlă, tencuială umedă, vopsitorie lavabilă de exterior ;
- soclu finisat cu tencuieli decorative, cu protecție contra apei ;
- balustrade din lemn si otel vopsit ;



MIHNEA VASILE MARCU
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
T.N.A. 2579

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

Nr. 103 - 5. DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

- lemn masiv – ignifugat și băițuit ;
- tâmplăria exterioară : - uși și ferestre din PVC sau tâmplărie de lemn stratificat cu geam termoizolant ;
- părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale vor fi executate din tablă sau PVC cu tente de culoare închise.
- acoperișuri – învelitoare din țiglă cu șarpantă din lemn pentru case și învelitoare metalică (foi de tablă profilată) pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră.
- se interzic următoarele materiale de acoperiș : - azbociment, materiale plastice și carton asfaltat.
- împrejmuiri : pot fi construite din lemn, zidărie sau grilaje metalice ornamentale. De asemenea se interzic împrejmurile din elemente masive de beton prefabricat, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Pentru Depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră pot fi folosite următoarele materiale :

- învelitoare - țiglă metalică
- pereți exteriori din panouri tip sandwich
- jgheaburi și burlane din tablă.

3.12 Parcaje

Fiecare casă va avea prevăzut câte un loc de parcare aflat în curte sau în garaj.

Pentru depozit materiale de construcții cu atelier producție piatră va fi prevăzut parcajele necesare pentru această funcțiune (numărul acestora va fi stabilit la faza următoare în funcție de capacitățile acestora).

4. CONCLUZII.

După aprobarea și avizarea prezentei documentații, pentru pensiune turistică se pot întocmi formele pentru obținerea autorizației de construire în baza proiectului tehnic.

Întocmit

Arh. MIHNEA VASILE MARCU

