

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

1 REGULAMENTUL DE URBANISM explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmarii si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

1.1 PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principalelor categorii :

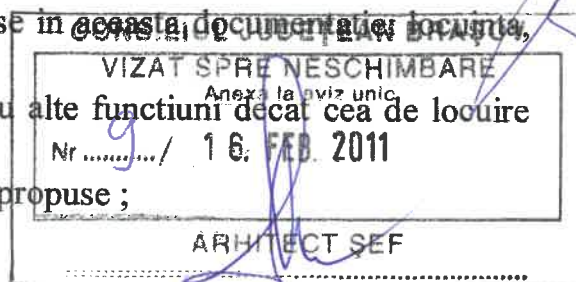
- construire pe teren liber ;
- mobilarea zonei cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie ;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala ;
- pastrarea zonei verzi cu valoare peisagera ;
- echipare tehnico-edilitara ;

Avizarea acestor categorii de lucrari, urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 – "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism".

1.2 ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICA A ZONEI

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei, si anume:

- -respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie localita, circulatii, spatii verzi ;
- -nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni decat cea de locuire de serviciu ;
- -realizarea circulatiilor pietonale si rutiere propuse ;
- -extinderea retelelor tehnico-edilitare.



1.3 RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile

planului urbanistic general al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei (daca este cazul).

Se va tine seama da prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr.10144/1-6 si a O.G. 43/1997.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

1.4 AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI A MOBILIERULUI URBAN

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform legii 50/1991.

2 PRESCRIPTII SI RECOMANDARI

2.1 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural

ART.1 Terenuri impadurite cu valoare peisagera (rezervatie naturala sau cu valoare istorica)

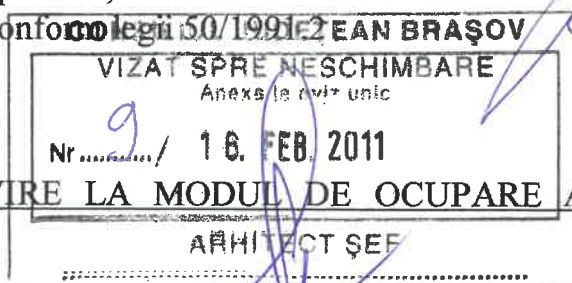
Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala peisagera si istorica din extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari a localitatii cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rationala a terenurilor.

ART.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

ART.3 Asigurarea compatibilitatii functiunilor



Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinate a zonei stabilite in prezenta documentatie.

ART.4 Constructii generatoare de riscuri geomorfologice

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geo individual pentru fiecare lot, proiect sistematizare verticala.

ART.5 Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii de constructii pe zona propusa trecerii in domeniul public este interzisa.

2.2 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1 Reguli de amplasare, de retrageri minime obligatorii

ART. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

ART.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice :

- - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare
- - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii si orice alta instalatii de acest gen.

ART.3 Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta Codul Civil.

ART.4 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta :

- - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei (minim 1,90m) conform Cod Civil pentru a se putea realiza iluminare si ventilatie naturala. In cazul in care se prevad calcane se va respecta prevedera Cod Civil referitoare la picatura apei de ploaie fata de limita de proprietate.

Anexa la aviz unic
Nr / 16. FEB. 2011
ARHITECT SEF

- - distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

ART.5 Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului, C.U.T. raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor, la suprafata parcelei. Astfel au rezultat :

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 1

SECTIUNEA 2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor :

- strazile cu o lungime de cca. 260m, vor avea doua benzi de circulatie (7m cu trotuare de 1.0m pe doua laturi).

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

ART.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap conform Normativ NP 051/2001.

SECTIUNEA 3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice de apa, canal, electrica, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii, sau sa adopte solutii individuale de alimentare cu utilitati pentru buna functionare a investitiei.

Lucrarile de racordare sau bransare la rețeaua edilitara se suportă de către beneficiarul de investitor sau beneficiar.



Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

SECTIUNEA 4 Reguli cu privire la dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART.1 Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren. Pentru locuinte individuale sau cuplate, parcela minima va fi: 300mp

Se pot repara loturile propuse, respectand functiunea propusa prin prezenta documentatie si HG525/1996 privind accesele.

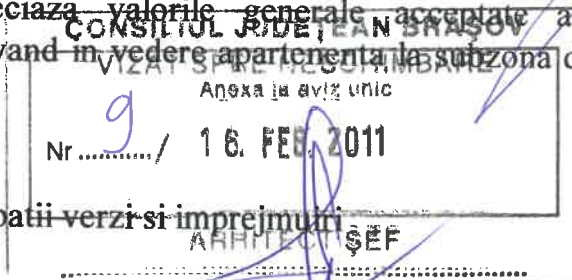
ART.2 Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este urmatoarea :
P+E+M

ART.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza ~~valorile generale acceptate~~ ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise avand in vedere apartenenta la subzona de rezervatie de arhitectura.



SECTIUNEA 5 Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuri

ART.1 Spatii verzi

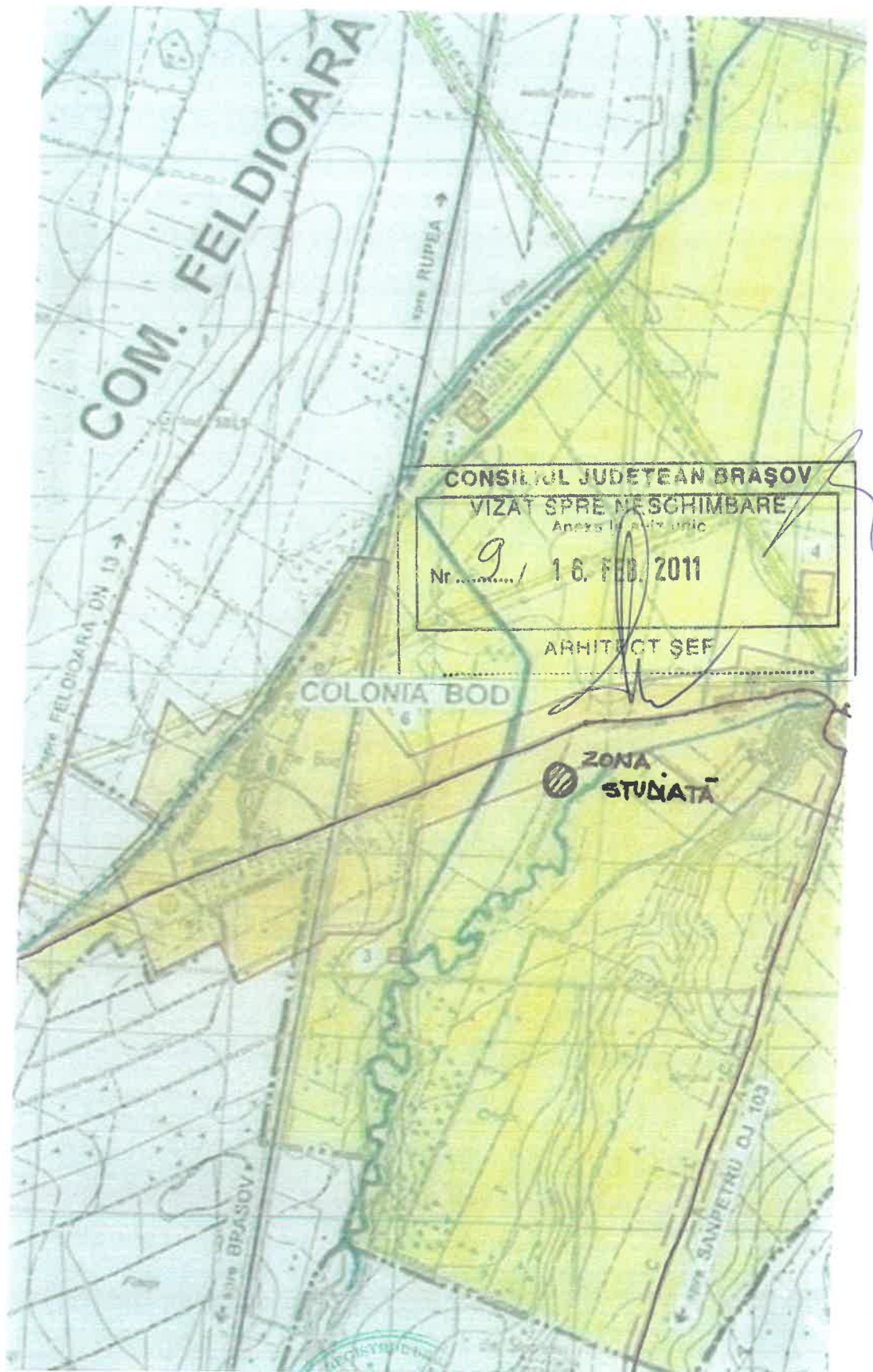
Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor.

ART.2 Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

INTOCMIT :
Arh. Urb. CRISTINA CHITONU






 <p>CRISTINA CHITONU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 10</p>	<p>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE</p> <p>terenuri extravilan com. BOD jud. BRASOV beneficiari: Matifolea Nicolae, Matifolea Suzana, Ailincă Robert, Bodea Florin, Samotia Gabriela</p>	P.U.Z.
		AO
sef proiect	arh. C. CHITONU	1 5000
proiectat	arh. C. CHITONU	Pr. nr. 13
desenat	arh. C. CHITONU	DEC. 2009
<p>PLAN INCADRARE IN PUG</p>		

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - copie -
 Loc. Bod scara 1:10000



	CRISTINA CHITONU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 48		PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE terenuri extravilan com. BOD jud. BRASOV beneficiari: Matifalean Nicolae, Matifalean Suzana, Allincai Robert, Bodea Florin, Samolia Gabriela	P.U.Z.
	sef proiect	arh.C.CHITONU		AO 1: 10000
proiectat	arh.C.CHITONU	PLAN INCADRARE IN ZONA	Pr.nr.13	
desenat	arh.C.CHITONU		DEC. 2009	