



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONTINUT:

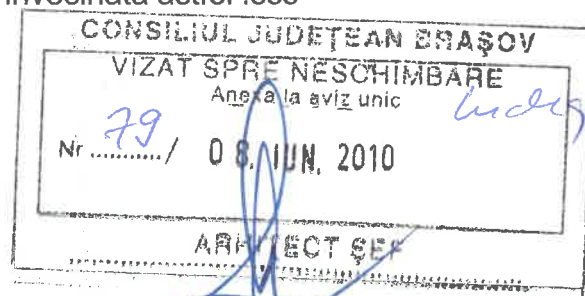
CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE
CAPITOLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PENTRU ZONA STUDIATA

CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica zona studiata delimitata cu linie portocalie intrerupta in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie, zona invecinata astfel :sss

Nord : proprietate privata
Vest : drum de exploatare DE104/1
Sud : HC 111
Est : HC 114



Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale.

Diviziunea terenului in zone, subzone si/sau unitati teritoriale de referinta

Prin prezenta documentatie se reglementeaza zona parcelei ce a generat P.U.Z., zona ce va fi definita de trei parametri :

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire ;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Precizari suplimentare

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 m, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.
- **Coeficientul de utilizare a terenului** in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei
 - In calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile
- **Aliniamentul** este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

CAPITOLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PENTRU ZONA STUDIATA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona are in prezent un caracter agricol.

Zona care a fost cuprinsa in studiu este propusa ca teren destinat construirii de locuinte unifamiliale, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii Bod. Se vor stabili reglementari specifice zonei de locuinte si functiuni complementare, circulatie, parcare, zone verzi si indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului in conformitate cu prevederile HG 525/1996..

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsa in interiorul perimetrului studiat urmareste:

- a) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament..
- b) Protejarea spatiilor libere si favorizarea amenajarii de spatii verzi.
- c) Stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta unor spatii plantate in interiorul parcelei.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA PE PARCELA STUDIATA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- construirea de locuinte si functiuni complementare;
- utilizarea unor spatii de la parterul de locuit pentru comert, servicii sau activitati care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- realizarea de parcaje destinate ariei rezidentiale si spatiilor ce deservesc locuirea.
- sunt admise executarea constructiilor de locuinte unifamiliale
- spatii verzi plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate.



- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

ART. 2 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor, precum si a altor functiuni in afara celor ce fac obiectul expres al documentatiei cum ar fi functiunile locuintelor unifamiliale.
- este interzisa desfasurarea activitatilor industriale sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- este interzisa amplasarea functiuni de depozite de deseuri;
- este interzisa desfasurarea altor functiuni incompatibile cu functiunea de locuinte si servicii complementare.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela indeplineste conditiile impuse de legislatie privind posibilitatile de construire. Se propune o parcelare a lotului, dimensiunea minima a unei parcele poate fi de 250 mp.

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile vor fi aliniate la 12 m fata de axul drumurilor propuse (profilul 2 din plansa de reglementari A.03).

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI SCHIMBARE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea constructiilor va respecta codul civil .

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

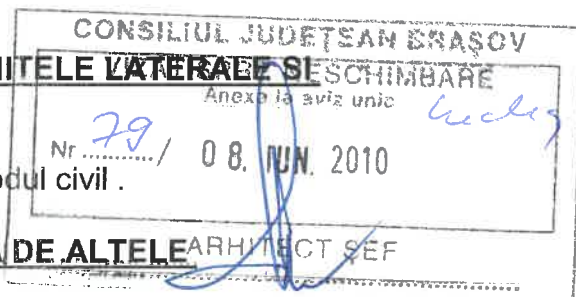
- clădirile vor fi amplasate la o distanta de minim jumătate din inaltimea celei mai inalte (Hmax coama).

ART.7 - CIRCULATII , ACCESE

- accesul pe parcela va fi realizat din drumul de exploatare ce delimiteaza lotul la Vest DE104/1 aflat in domeniul public si propus spre modernizare
- drumul de incinta prevazut (cu 2 benzi de circulatie masurand 3.5 m cu un spatiu verde de 0,9 m si trotuar de 1,6 m pe o parte si de alta a drumului) va asigura accesul la constructiile proiectate, profilul acestora fiind detaliat in plansa de reglementari urbanistice.

ART. 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

- parcajele se vor dispune in interiorul parcelelor conform plansei de reglementari urbanistice A 03 .
- se va asigura un numar minim de 1 loc de parcare pentru fiecare parcela .



ART. 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a locuintelor unifamiliale nu va depasi P+E+M .

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor si elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerintelor specifice functiunii si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului si de caracterul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

- Aspectul general al zonelor urbane este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compositia urbana;

- Compositia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii si urbanismului;

- Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza, care determina aspectul general al zonelor urbane si silueta urbana in ansamblul ei;

- Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creeaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modulului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- Conformarea constructiei,
- Materiale de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului si ale detaliilor;
- Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

ART.11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

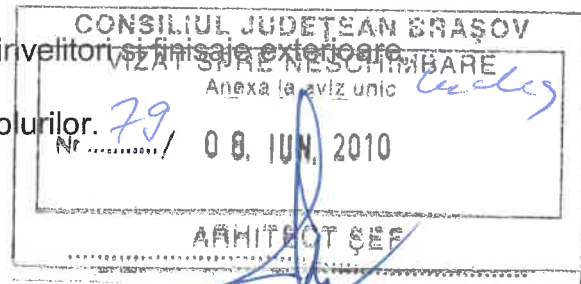
Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual, in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.



Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a localitatii.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.

ALIMENTARE CU APĂ

Comuna BOD are în prezent rețele de distribuție a apei potabile, racordarea locuintelor prevazute prin prezenta lucrare urmand sa se realizeze pe baza proiectelor de specialitate

CANALIZARE

Comuna Bod are în prezent un sistem centralizat de canalizare menajeră, la care se vor racorda constructiile ansamblului pe baza proiectelor de specialitate

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE

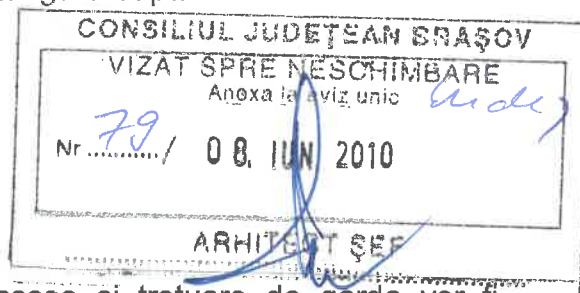
Exista un sistem propriu de distribuție a gazelor naturale prin rețele de presiune redusă la care sunt racordați majoritatea locuitorilor pentru încălzire, preparare apă caldă de consum, preparare hrană.

INSTALAȚII ELECTRICE

Pe amplasamentul analizat există o rețea aeriană de 20 kv la care trebuie asigurată o distanță de siguranță de minim 12 m stânga-dreapta.

TELECOMUNICAȚII

In zona există cabluri telefonice subterane.



ART.12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp ;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale. Se recomanda realizarea unor plantatii de aliniament la strazile din domeniul public ce deservesc lotul.

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere , utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice specifice.

ART.13 - IMPREJMUIRI

- se recomanda imprejmuiiri transparente de 2,00 m. inaltime din care un soclu opac de 0,60 m. dublate de gard viu
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m. terenul va fi coborat cu minim 0,10

m. sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3 510	10
ALEI SI ZONA PARCARE PE PARCELA	-	-	5 741	16.5
CIRCULATII (DIN PARCELA STUDIATA)	-	-	5 073	14.5
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA	-	-	20 676	59
INTRAVILAN	35 000	100	35 000	100
TOTAL PARCELA	35 000 mp			
INDICI DE TEREN PROPUSI : P.O.T. max. = 35 %, C.U.T.max. = 1				

ART.14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = max. 35 %

ART.15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = max. 1



CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.



Intocmit,
Arch. Radu Nica