

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ Sp+P+M**

Jud. Brașov, loc. BOD. str. Hărmanului F.N.

Beneficiar:

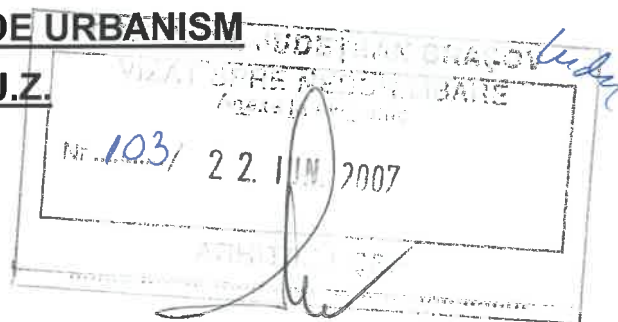
NEDELCU ALINA

Jud. Brașov, loc. BOD. str. Hărmanului F.N.

Nr. proiect: **03/2007**

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 "Planul Urbanistic Zonal – Construire locuință Sp+P+M, str. Hărmanului, f. nr. , com. Bod, jud. Brașov" în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996.

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. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole situate în intravilan în zona studiată va fi posibilă prin schimbarea destinației din zonă de unități agricole în zonă pentru construcții de locuințe— propuse în prezenta documentație.

Art. 2. Asigurarea echipării edilitare

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

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:

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

Propus : P.O.T.=17,10%. P.O.T.maxim=25%.

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

Propus :C.U.T.=0,25. C.U.T.maxim=0,6.

Art. 4. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezenta documentație, pentru lucrări de utilitate publică (căi de comunicație: 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 se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform legislației și normativelor aflate în vigoare la data elaborării prezentului regulament.

Art. 6. Amplasarea față de drumuri publice

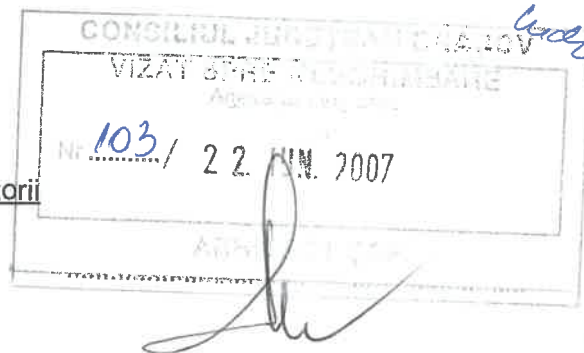
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

În acest sens, se va respecta retragerea minimă de 15,50 m din axul str. Hărmanului – DJ112A.

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 minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



Prin prezenta documentație s-au propus, în funcție de caz, retrageri minime laterale, pentru fiecare zonă construibilă de 2 m de la limita terenului pe o parte a zonei construibile și de 3 m de la limita terenului pe cealaltă parte a zonei construibile.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesul se realizează din str.Hărmanului-DJ112A, printr-un drum privat, proprietatea beneficiarului.

Pentru accesul carosabil și circulația spre interiorul parcelei, este prevăzut un drum privat cu banda de circulație de 3,50m cu covor asfaltic și acostament cu rigola de 1,15m, fiind posibil accesul mașinilor de intervenție dacă este necesar, banda circulabilă devenind în caz de necesitate de 4,65m lățime.

Art. 9. Accese pietonale

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

Există acces pietonal pe partea dreaptă a accesului auto, drum privat.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

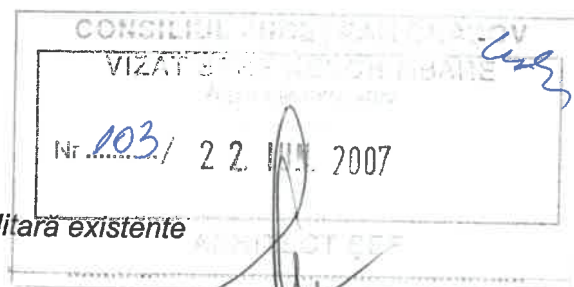
Art. 10. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, 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.

Lucrarile de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



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

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime stabilit de maxim P+1E+M.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul acestora se integrează în aspectul general al zonei deja construite.

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

Art. 14. Parcajele

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea amplasării acestora în interiorul proprietății.

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 (pomi fructiferi, gard viu, plantații cu arbori de aliniament, gazon).

Art. 16. Împrejuriri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale,
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu.

Aspectul împrejuririi se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4. Dispoziții finale

Art. 17. Autorizarea directă

Pentru obiectivul propus în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire după aprobare P.U.Z. Pentru ale obiective ce se doresc a se construi în zonă, se propune întocmirea de documentații de urbanism – faza P.U.Z., în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora, după cum urmează:

- schimbarea funcțiunii din cea de unități agricole în funcțiunea de zonă de locuințe
- modificarea zonei construibile
- modificarea acceselor
- alte dezmembrări ale terenurilor

Art. 18 Litigiile

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

BRAȘOV, iunie 2007.

