

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
LOCUINTE UNIFAMILIALE P + E,
STR. CIMITIRULUI, F.N., COM. BOD,
JUD. BRAŞOV**

Generalități

Zona cuprinde terenurile cu construcțiile individuale existente cât și terenurile neconstruite propuse prin prezenta documentație a avea funcțiunea destinată locuințelor individuale.

In Planul Urbanistic General zona este rezervată unitatilor agricole.

Utilizare functionala

Utilizari admise

- Locuințe individuale cu regim de înălțime P+E în regim izolat, cuplat sau înșiruit.
-

Utilizare funcțională

Utilizări admise

- Locuințe individuale cu regim de înălțime P+E în regim izolat, cuplat sau înșiruit.

Utilizări interzise

- Activități productive poluante
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistența
- Instalarea în curți a panourilor de publicitate
- Montarea pe fațadele clădirilor a panourilor de afisaj sau reclamă
- Depozite de orice fel
- Construcții provizorii
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
- Spălătorii chimice
- Restaurante și hoteluri
- Parcaje multietajate

Secțiunea I - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 1: Amplasarea față de aliniament

a) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

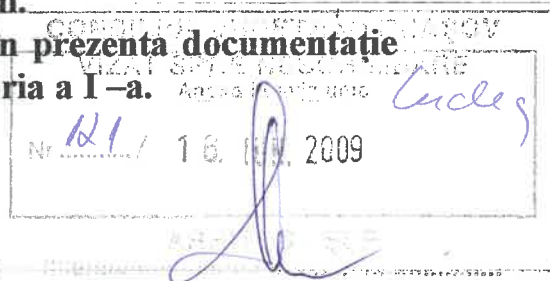
b) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

c) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

În fașia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea a nici unei construcții.

Regimul de aliniere al clădirilor propus în prezenta documentație este de minim 9m din axul străzilor de categoria a I-a.



Articolul 2: Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Pentru clădirile amplasate pe aceeași parcelă, distanța minimă va fie egală cu înălțimea la cornișe a clădirii cele mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile
- Garajele și anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.00m), cu acordul vecinilor.

Sectiunea II – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 3: Accesele carosabile

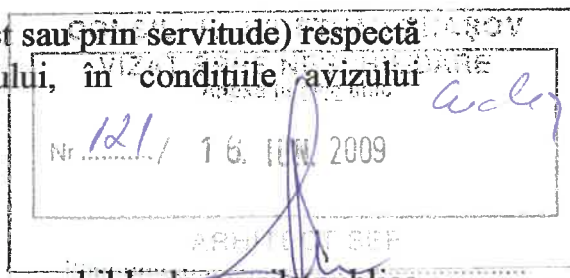
- a) **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției, dar nu mai puțin de 3.5 m lățime**

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- b) **În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.**

Utilizări premise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.



Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesele ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2 al prezentului articol.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

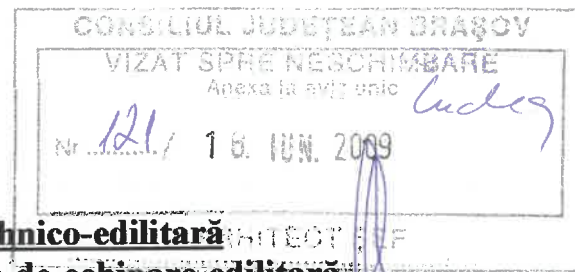
Articolul 4: Accesele pietonale

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accesele pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.



Secțiunea III – Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Articolul 5: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

existente

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică

Cand beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungescă rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să marească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului de urbanism.

Articolul 6: Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice de fonduri de la bugetul de stat este interzisă

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

Utilizări permise:

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

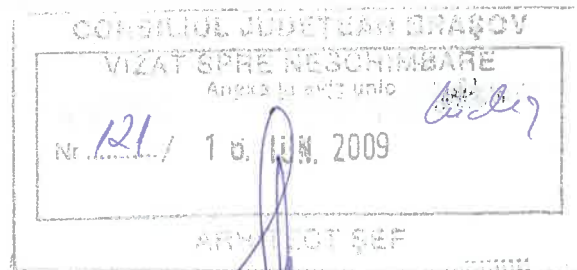
Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, distanțe și amplasarea față de zonele cu echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din colerarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.



Articolul 7: Realizarea de rețele edilitare

- a) **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 condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale**
- b) **Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar**

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

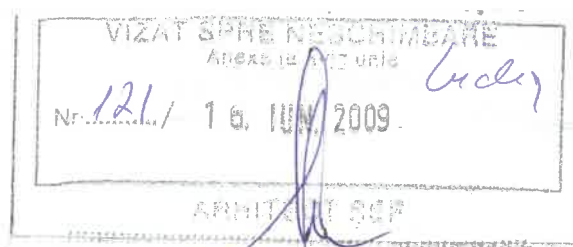
Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Articolul 8: Prioritatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) **Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.**
- b) **Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.**
- c) **Lucrările prevăzute la alin. (a,b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.**



Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității, rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

Fac excepție de la prevederile alin (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Secțiunea IV – Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 9: Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+E+M niveluri.

Nivelul mansardei se va înscrie în volumul acoperișului iar suprafața acestui nivel poate fi 60% din aria construită.

Se admit depășiri de 1-2 m doar pentru clădirile învecinate realizate în sistem cuplat.

Articolul 10: Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, acoperișurile vor fi tip șarpantă cu învelitori din tablă tip tiglă sau tiglă de culoare roșu cărămiziu, cărămiziu, maro sau negru
- b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intrări în



contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă

- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei stălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor și a anexelor

Sectiunea V - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmuiri

Articolul 12: Parcaje

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public

Pentru această zonă toate locuințele vor avea un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală și mai multe dacă capacitatea locuinței se mărește, din totalul locurilor de parcare vor fi prevăzute garaje în procent de 60%.

Articolul 13: Spații verzi și plante

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plante, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Toate loturile construibile vor avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 35%.

Articolul 14: Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri spre stradă, împrejmuiri transparente, cu înălțimea maximă de 2,00m din care un soclu opac de 0,60m.

Împrejmuiri opace spre limitele separatoare ale parcelelor pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale putând avea înălțimea de maxim 2,50m.

Sectiunea VI – Reguli cu privire la P.O.T. și C.U.T.

Articolul 15: Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca, procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenul regulament.

Procentul de ocupare al terenului pentru diferitele tipologii de loturi poate fi:

- Maxim 25%

Articolul 16: Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca, coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenul regulament.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru diferitele tipologii de loturi poate fi:

- Maxim 0.75

Întocmit,
Arh. Lucian Alexandru Ișă

