

Birou Individual de Arhitectură nr. 43/2003
arh. Vețeleanu Afrodita Ileana
Ord. Arhitecților nr. 2566
Brașov, str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3
Tel : 0268/512009; 0766/413990

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ÎN COM. BOD, STR. GĂRII F.N.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planului urbanistic zonal precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

R.L.U. aferent P.U.Z.- Construire locuințe și funcțiuni complementare cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenurilor cuprinse în perimetrul propus al P.U.Z..

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aplicarea prevederilor din regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului local de urbanism stau:

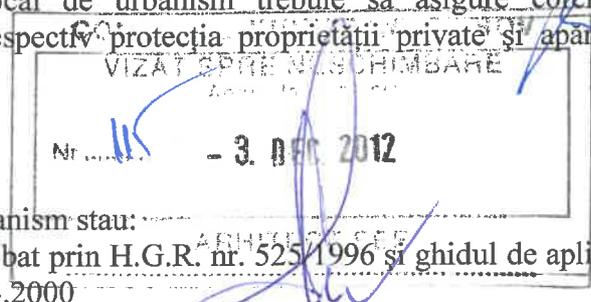
- regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectivul P.U.Z..

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare și a avizului de oportunitate anexat al comunei Bod.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile studiate (în suprafață totală de 10000 mp) situate în intravilanul comunei Bod, strada Gării, f.n., delimitate la nord de teren proprietate privată (nr. top. 2960/2/1/1/1/1/1/3/1/2/13), la vest de teren proprietate privată (nr. top. 2960/2/1/1/1/1/1/1/12), la sud de strada Gării DJ112A (nr. top. 3106) și la est de teren proprietate privată (nr. top. 2960/2/1/1/1/1/1/1/2).

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.



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 extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă.

După procedura de autorizare a P.U.Z. urmată de introducerea zonei în intravilan, terenurile agricole se scot definitiv din circuitul agricol înaintea executării construcțiilor.

Art. 2. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan nu este permisă până la scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului.

Amplasarea construcțiilor se va face având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Zone de protecție și siguranță

- zona de protecție a DJ 112A cu interdicție de construire - 22,00 m din axul drumului
- zona de protecție a liniei electrice LEA20kV- 24,00 m (12,00 m stânga-dreapta de la axul liniei)

În timpul executării lucrărilor de construire a locuințelor, sub liniile electrice aeriene și în zonele de protecție și siguranță ale acestora, nu se vor amplasa alte construcții sau utilaje și nu se vor desfășura activități care ar putea pune în pericol siguranța în funcționare a liniilor electrice sau securitatea personalului care deservește aceste utilaje.

Art 2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea proiectării și executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea nr. 137/1995).

Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe. Este interzisă amplasarea de construcții industriale de orice fel.

Art. 4. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T. max) va fi 30%.

Art. 5. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe teren, altele decât cele care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea către nord a spațiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătăriilor, spațiilor de preparare și evitarea orientării către nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este obligatoriu pentru construcțiile cu front doar la drumul cu nr. cad. 102788 (excepție fac parcelele cu nr. cad. 102786 și nr. cad. 103243) și este 10,50 m din axul drumului (vezi planșa U2).

Retrageri ale construcțiilor:

- minim 10,50 m din axul drumului cu nr. cad. 102788
- minim 22,00 m din axul DJ 112A

Regimul de aliniere se va nota obligatoriu în toate certificatele de urbanism ce se vor emite pentru parcelele ce fac obiectul prezentului P.U.Z. (excepție fac parcelele cu nr. cad. 103243 și 102786).

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu spații verzi sau circulații interioare.

Retragerile față de aliniament și retragerile minime propuse față de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții.

Art. 3. Amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T. - ului admis.

Edificabilul parcelei este evidențiat în planșa U2 anexată la prezentul regulament de urbanism și va fi înscrisă în certificatul de urbanism emis pentru parcela pe care urmează să se autorizeze construirea unor clădiri după un proiect individual.

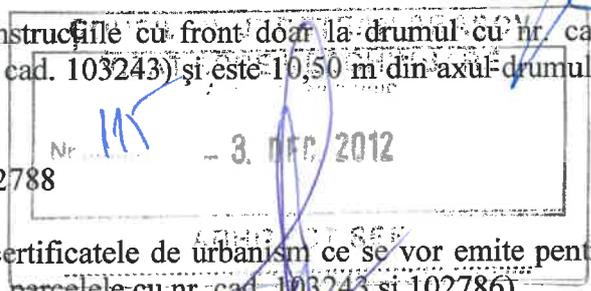
Delimitarea edificabilului parcelei față de limitele laterale și limita posterioară:

- limita posterioară (vestică) a parcelelor se află la 3,00 m față de edificabilul parcelelor
- limita nordică se află la 1,00 m față de edificabilul parcelelor, iar limita sudică la 5,00 m
- limita estică se află la 6,00 m față de edificabilul parcelelor și este reprezentată de retragerea minimă a construcțiilor față de căile de comunicație rutieră.

Excepție fac parcelele cu nr. cad. 103243 și 102786.

Edificabilul parcelei cu nr. 103243 se află la 3,00 m față de limita nordică, 3,00 m față de limita vestică, 5,00 m față de limita sudică și 6,00 m față de limita estică a parcelei.

Edificabilul parcelei cu nr. 102786 se află la 1,00 m față de limita nordică, 6,00 m față de limita estică, în sud este delimitat de culoarul de protecție LEA 20kV și de retragerea minimă a construcțiilor față de căile de comunicație rutieră și la 3,00 m față de limita vestică a parcelei.



Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare
- b) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule
- c) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap
- d) spații plantate de agrement;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Regulamentului Local de Urbanism;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile.

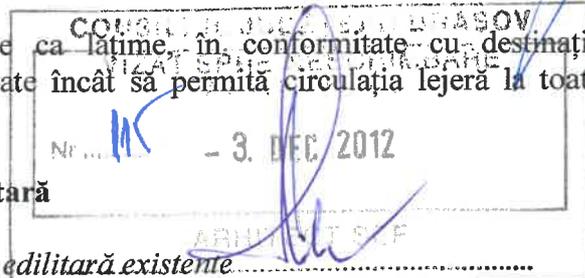
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incinta zonei sau prin servitute (acces carosabil minim 3,00 m lățime).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile propuse sunt de categoria a III-a.

Art. 2. Accesele pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.



2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea imediată sau viitoare a racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate centralizate.

Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Notă: La faza DTAC se va obține un nou aviz S.C. Orange S.A., avizul de la faza PUZ nefiind eliberat în termen.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Clădirile proiectate vor avea regimul de înălțime maxim S+P+1+M ($h_{\max.}=12,50\text{m}$ față de CTA), iar pe fiecare parcelă se propune amplasarea unei singure construcții care va respecta retragerile minime obligatorii și indicii urbanistici maxim admiși.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii zonei.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor raporta ca finisaj și arhitectură la clădirea principală.

Acoperișuri – învelitoare din țiglă cu șarpantă din lemn

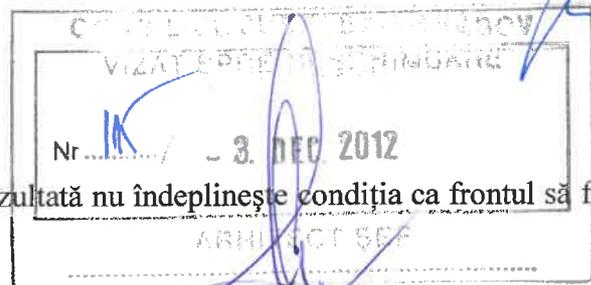
Se interzice folosirea azbocimentului, tablei strălucitoare de aluminiu, materialelor plastice și a cartonului asfaltat pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 3. Parcelarea

Pe terenurile studiate nu se admit subparcelări.

Art. 4. Alipiri

Nu se permite alipirea parcelelor dacă parcela rezultată nu îndeplinește condiția ca frontul să fie mai mic sau egal decât adâncimea parcelei.



2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Autorizarea construirii pe parcele se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe parcelele respective;

Toate construcțiile vor avea obligatoriu parcaje.

Art. 2. Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi și plantate.

În amenajabilul parcelei se pot amenaja spații plantate de tipul:

- grădini de agrement (cu flori și arbuști);
- plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,00 m față de limitele de proprietate și de minim 3,00 m față de clădire;
- grădini de legume pentru folosința proprie;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează;
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul fiecărei parcelei este de 20%;

Art. 3. Împrejurimi

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

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și anume:

- Împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:
 - împrejuririle către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejuririlor pe fiecare aliniament lăsând vizibilă clădirea;
 - înălțimea împrejuririlor va fi de maxim 1,80 m spre stradă și maxim 2,50 m pentru celelalte limite;
 - se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c., sticlă armată sau panouri prefabricate din beton armat.

3. Zonificare funcțională

Pe terenul studiat se prevede o singură zonă funcțională și anume: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare cu P.O.T. max. 30%, C.U.T. max. = 0,75;

Indicii urbanistici s-au raportat la suprafața parcelei de minim 500 mp.

Valorile indicilor urbanistici propuși se aplică parcelei, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

- a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$
- b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

- Sc = suprafața construită la sol;
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru-):



Zona de locuințe cu funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+1+M, în regim de construire discontinuu (izolat):
- pensiuni, cazare turiști, în construcții mici cu maxim S+P+1+M în regim de construire discontinuu (izolat):
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- anexe

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționări:

- mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare), loisir și activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția obținerii acordurilor proprietarilor parcelelor învecinate și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 22:00 și produc poluare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitari de materiale refofosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- stații de betoane

- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

Zone de protecție și siguranță (obligatoriu se vor înscrie și detalia condițiile zonelor de protecție și siguranță în fiecare certificat de urbanism emis pentru terenul studiat)

- zona de protecție a DJ 112A cu interdicție de construire - 22,00 m din axul drumului
- zona de protecție a liniei electrice LEA20kV- 24,00 m (12,00 m stânga-dreapta de la axul liniei)

În timpul executării lucrărilor de construire a locuinței, sub liniile electrice aeriene și în zonele de protecție și siguranță ale acestora, nu se vor amplasa alte construcții sau utilaje și nu se vor desfășura activități care ar putea pune în pericol siguranța în funcționare a liniilor electrice sau securitatea personalului care deservește aceste utilaje.

4. Litigii

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

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Consiliului Județean Brașov și al Primăriei comunei Bod, precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

