

## **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 – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, DJ 103, Extravilan comuna Bod, jud. Brașov" în vederea urmării și aplicării acestuia.

Precizările cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul general de urbanism are la bază reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, rep., Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și regulamentele cuprinse în prezentul P.U.Z., datorită faptului că terenul este amplasat în extravilan.

### **3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### ***Art. 1. Terenuri agricole din extravilan***

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament – **zonă de locuințe**.

#### **3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

##### ***Art. 2. Asigurarea echipării edilitare***

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau

care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

**3) Autorizarea executării construcțiilor de locuințe pentru acest teritoriu studiat este condiționată de :**

*(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) A) obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul respectiv.*

*(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) B) obținerea autorizației de construire pentru accesul din DJ 103 și pentru drumurile nou create.*

### ***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: **P.O.T.= 30%, C.U.T.= 0,9.**

### ***Art. 4. Lucrări de utilitate publică***

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezenta documentație, pentru lucrări de utilitate publică (modernizări drumuri existente, drumuri nou propuse) este interzisă.

## **4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **4.1. 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***

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

2) În acest sens, se vor respecta următoarele retrageri :

- la **DJ 103** - de **30,00 m** de la limita drumului existent.
- la **drumul de acces** nou creat - de **8,00 m** din axul drumului.

<b>CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV</b>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la aviz unic	
Nr. <u>h</u> /	01, FEB. 2017
<b>ARHITECT ȘEF</b>	

- la **drumul proiectat** perpendicular pe drumul de acces- **6,00 m** din axul drumului

### **Art. 7. Amplasarea față de aeroporturi**

1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legislației în vigoare.

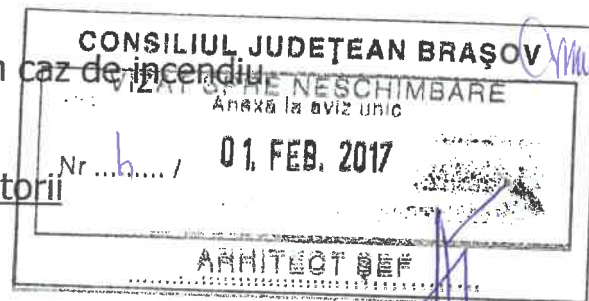
2) În acest sens, terenul fiind situat în zona culoarului de siguranță - ZONA 3 - aferent Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav (8500 m), conform studiului topografic cota maximă a terenului în sistem Stereo 1970 este de 527,988 , la o înălțime maximă de 10,0 m a construcțiilor propusă rezultă a cotă de 537,988 față de nivelul Marii Negre.

### **Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. distanțele care se vor respecta la amplasarea construcțiilor sunt de 4,00 m față de limita posterioară a lotului;
2. distanțele față de limitele laterale sunt de 3,0 m pe o latură și de 1,0 m pe cealaltă latură.

2. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu



### **4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 9. Accese carosabile**

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

3) În acest sens, accesul la terenurile studiate se va face din DJ 103.

4) **DJ 103** se va moderniza după cum urmează : carosabil de 7,00 m, cu trotuare bilaterale de 1,50 m, total profil modernizat : **10,00 m**.

5) **Drumul de acces** nou creat (Lot 17) se va realiza după cum urmează : carosabil de 7,00 m, cu trotuare bilaterale de 1,00 m, total profil: **9,00 m**.

6) Acest drum de acces va fi amplasat cu axul stradal pe limita de proprietate cu parcela vecină - A 662/5, astfel încât să fie folosit de ambele proprietăți. Până la realizarea drumului și pe parcela vecină, drumul de acces identificat cu Lotul 17 va fi folosit ca alee carosabilă de 3,50 m cu trotuar

unilateral de 1,00 m și cu două alveole de depășire necesare desfășurării în condiții de siguranță a circulației, până la finalizarea drumul integral.

7) Se propune realizarea unui drum perpendicular, cu carosabilul cu 2 benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și trotuare de 1,00 m, bilaterale, care va asigura circulația în interiorul zonei – pe măsură ce aceasta se va dezvolta și care va desconggestiona traficul pe principala cale de acces – DJ 103.

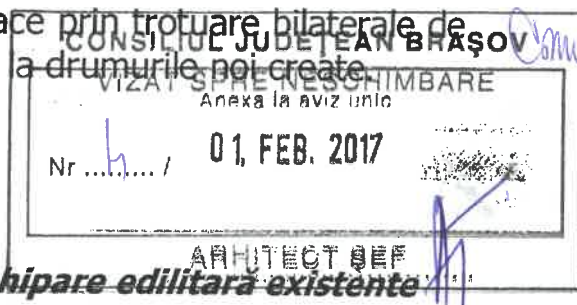
### **Art. 10. Accese pietonale**

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, conform importanței și destinației construcției.

2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3) În acest sens, circulația pietonală se va face prin trotuare bilaterale de 1,50 m – la drumul DJ 103 și trotuare de 1,00 m – la drumurile noi create.

### **4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**



### **Art. 11. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

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

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, până la darea în folosință a construcțiilor.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

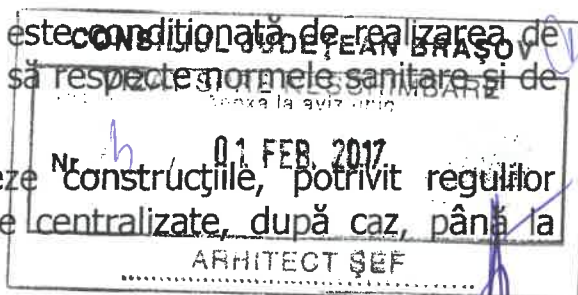
4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

### **Art. 12. Realizarea de rețele edilitare**

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea de soluții de echipare în sistem centralizat, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

2) Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele publice centralizate, după caz, până la darea în folosință a construcțiilor.

3) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



### ***Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare***

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

2) Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea deținătorilor respectivi de rețele edilitare, dacă legea nu dispune altfel.

3) Lucrările prevăzute la alin. 1) indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a comunei.

4) Lucrările prevăzute la alin. 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea deținătorilor respectivi de rețele edilitare.

#### **4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor**

### ***Art. 14. Înălțimea construcțiilor***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime stabilit – **P+E+M(maxim 10 m- la coamă)**.

### ***Art. 15. Aspectul exterior al construcțiilor***

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### ***Art. 16. Parcajele***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există

### **Art. 16. Parcajele**

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

### **Art. 17. Spații verzi și plantate**

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de zone verzi și plantate.

2) Procentul minim de spații verzi va fi de 44,61% (cca. 4461 mp). Se estimează popularea zonei cu cca. 60 de locuitori, iar spațiul verde necesar va fi de cca. 75 mp pe cap de locuitor.

3) Se vor realiza **spații verzi publice** pe Lotul 1 (S=692mp) și pe lotul 18 (S=95mp), în total rezultând 787 mp (**7,87%** din totalul terenului).

### **Art. 18. Împrejmuiri**

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuirilor opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale.

2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **Art. 19. Funcțiunea zonei**

1) În condițiile prezentului regulament, funcțiunea zonei este de **zonă de locuințe**.

2) Funcțiuni permise :

- locuințe individuale permanente,
- locuințe individuale (case de vacanță),
- mici structuri de cazare (pensiuni cu max. 6 camere),
- mici magazine de cartier.

3) Funcțiuni interzise :

- funcțiuni care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, alte construcții sau amenajări industriale etc.



## 5. Dispoziții finale

### **Art. 20. Autorizarea directă**

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

### **Art. 21. Litigiile**

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

Întocmit,  
c. arh. Ioana Pernea

