

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

PUZ – parcelare și construire locuințe
Proiect BAV1

REGULAMENT P.U.Z.

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

➤ Beneficiar	Vețeleanu Afrodita Ileana
➤ Denumirea lucrării	P.U.Z. – parcelare și construire locuințe
➤ Localizare	Comuna Bod, județul Brașov, DJ103, f.n.
➤ Bazin hidrografic	Olt
➤ Profil de activitate	Locuințe
➤ Regim juridic	Teren proprietate privată
➤ Funcționare	Permanentă
➤ Proiect număr	BAV1
➤ Faza de proiectare	P.U.Z.
➤ Proiectant general:	Birou Individual de Arhitectură arh.Vețeleanu Afrodita Ileana

1.2. Dispoziții generale

1.2.1. Regulamentul local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază sub forma unor directive și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia în teritoriul studiat.

Precizările cuprinse în Regulamentul Local Urbanistic sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectivul P.U.Z..

1.2.2. Obiectul documentației și baza legală de elaborare

„Regulamentul Local de Urbanism” are la bază „Regulamentul General de Urbanism” aprobat prin HGR nr. 525/1996, „Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și Reglementările cuprinse în P.U.G. pentru zona ce face obiectivul prezentului P.U.Z. referitor la comuna Bod.

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

1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan. În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în extravilanul comunei Bod, DJ 103 Brașov-Sf. Gheorghe, în zona km. 16,35.

PLANUL CUPRINDE ȘI
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 82 28. SEP. 2011

ARHITECT ȘEF

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al 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.

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.

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.

Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (birouri, comerț, prestări servicii, creșe, grădinițe, puncte sanitare, ș.a.). Este interzisă amplasarea de construcții industriale de orice fel.

Art. 4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone teritoriale de referință.

Referitor la ocuparea terenului se poate ajunge în viitor la :

P.O.T. max= 35% și C.U.T. max = 0,85

Art. 5. Lucrări cu utilitate publică

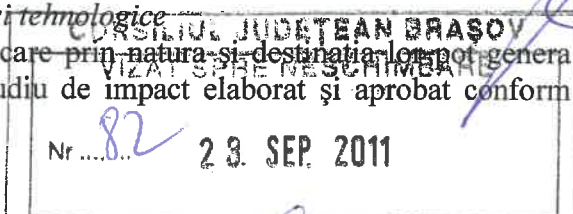
Autorizarea executării altor construcții pe teren, altele decât cele care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

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. Se va evita orientarea către Nord a dormitoarelor.



Art. 2. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa U2. Retragerea minimă a construcțiilor față de marginea carosabilului este de 30 m fata de DJ103 (până la trecerea terenului în intravilan și obținerea unui nou aviz CJ BV – DADP) și minim 10,00 m din axul DE40/1/8.

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 de spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții urmând să devină definitive dacă nu se stabilesc alte restricții și proceduri prin documentații de rang superior.

Alinierile sunt obligatorii și vor fi înscrise în actele de autoritate publică emise de autorități.

Art. 3. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Distanța construcțiilor față de limitele proprietăților învecinate este: nord - 1,00 m
vest - 2,00 m
est - 1,00 m

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.

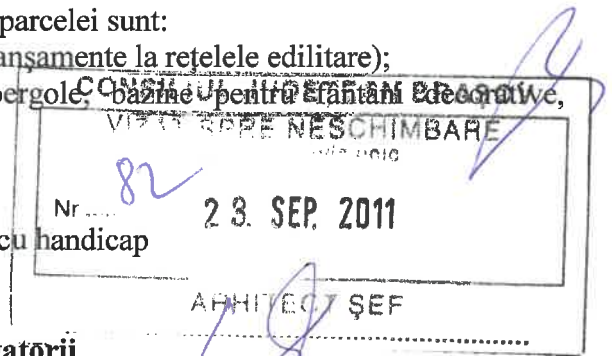
Edificabilul fiecărei parcele este evidențiat în planșa U2 anexată la regulamentul de urbanism și va fi înscrisă în C.U. emis pentru fiecare parcelă pe care urmează să se autorizeze construirea unor clădiri după un proiect individual.

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:

- instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- amenajări de agrement; terase neacoperite, pergole, bazine pentru stăntăm edilitare, mobilier fix de grădină;
- împrejmuirile parcelei
- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap
- spații plantate de agrement;



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.

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 IV-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. Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor vor fi semnalizate cu

marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens, pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate.

Art.3. 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 fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă;

Toate construcțiile vor avea obligatoriu parcaje. Garajele vor fi integrate în clădire, sau se pot realiza într-o construcție alipită clădirii într-un corp mai jos, construit obligatoriu în edificabilul parcelei.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

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

Art. 2. Proprietatea publică, asupra rețelelor edilitare

Rețelele de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, 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.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

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 + T + M, iar pe fiecare parcelă se propune amplasarea de construcții cu funcțiunea principală de locuit și funcțiuni complementare, anexe gospodărești, garaje care vor 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.

Acoperișuri – învelitoare din țiglă cu șarpantă din lemn

Se interzic următoarele materiale de acoperiș : - azbociment, materiale plastice și carton asfaltat.

Art. 3. Parcelarea

Terenul identificat prin C.F. nr. 100638 nr. cad. 100638 va face obiectul unei operațiuni de dezmembrare în parcele.

Se va respecta parcelarea existentă, prezentă prin P.U.Z.

Se admit subparcelări până la 500 mp.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 1. Spații verzi

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 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 parcelei este de 20%;

Art. 2. Împrejmuiri

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

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

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

a) Împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament lăsând vizibilă clădirea;

- înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 1,50 m;

- pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura tradițională, în funcție de specificul local:

- soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 60 cm înălțime și gard din lemn;
- stâlpi zidiți din cărămidă, văruiți, și gard din lemn vopsit în albastru sau verde ori văruiți;
- gard din plasă de sârmă dublat de vegetație - gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;

- 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.

b) Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate: vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

3. Zonificare funcțională

Pe terenul studiat se prevede o singură zonă funcțională și anume: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (birouri, comerț, prestări servicii, creșe, grădinițe, puncte sanitare, ș.a.), P.O.T. max. 35 % , C.U.T. max. = 0,85;

Valorile indicilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, 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).

Funcțiuni admise

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt admise următoarele funcțiuni:

a) locuirea, cu variantele locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică în locuințe tradiționale;

- b) spații verzi pentru agrement, sport;
- c) structurile de agrement care nu includ serviciul de alimentație publică sunt admise cu condiția limitării impactului vizual și sonor asupra vecinătăților, precum și cu respectarea normelor privitoare la formă, materiale de construcție și finisaj din prezentul regulament;
- d) se permit funcțiunii de locuințe funcțiuni complementare

Funcțiuni interzise

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt interzise următoarele utilizări:

- a) activități industriale și generatoare de noxe și riscuri tehnologice;
- b) funcțiuni care polarizează traficul intens;
- c) construcții provizorii pentru comerț sau prestări servicii;
- d) construcții care prin aspectul exterior nu se armonizează cu zona, (agrozootehnice, unități de depozitare).
- e) structuri de cazare de mari dimensiuni: pensiuni și moteluri
- f) activități productive;
- g) depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice.

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor de construcții și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului natural.

4. Litigii:

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

Derogări de la prezentul regulament se admit numai în situații justificate pe baza unor documentații de specialitate avizate de structurile abilitate ale Consiliului Județean Brașov.

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.

