



Brilaco Project Design

Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111

Str.Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice , precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Precizari:

Regulile generale de urbanism cuprinse in prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in accord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor ceteanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standard tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc;

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
 - a. completarea zonelor de locuit , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
 - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, surgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei – gradinita si functiunea dominanta a zonei, respectiv locuirea.

ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Amenajarea finala cea de gradinita ,va fi amplasata astfel :
 - 0.85 m fata de limita de NORD a proprietatii
 - 0.60 m fata de limita de SUD a proprietatii
 - 36.57 m fata de limita de EST a proprietatii
 - 0.60 m fata de limita VEST a proprietatii

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltilor maxime de 8,00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 13.21 % - maxim 35% conform prezentului PUZ.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014, art.3, respectiv ca in incaperi sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate .
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament – 35%.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
7. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de doua nivele.
8. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de exploatare a resurselor minerale ,transportul materialului rezultat se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate .
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleaga caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .
2. Imprejmuirea este cu stalpisori din lemn si inchideri cu panouri din sifci de lemn.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERRITORIALE

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

- 1.Se propune o singura unitate teritoriala cu functiunea de locuinta.
- 3.Functiunile complementare zonei sunt:
 - Spații verzi amenajate

- Accese pietonale, carosabile
- Parcare
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

5. *Interdicții* definitive de construire în zona :

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.

CAP. 4

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de minim 0,22 – maxim 0,35.

ART.11 – Bilant teritorial, în limita de proprietate studiată a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

| Nr. Crt. | Categoria de folosinta | Existente | | Propuse | |
|-------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | Suprafata | % | Suprafata | % |
| 1. | Constructii | - | - | 85.20 mp | 13.21 |
| 2. | Platforma din piatra sparta pt. parcare | - | - | 32.90 mp | 5.10 |
| 3. | Zona verde amenajata | - | - | 415.50 mp | 64.42 |
| 5. | Trotuare / alei pietonale | - | - | 31.40 mp | 4.87 |
| 7. | Suprafata de teren care se va ceda pentru modernizarea drumului | - | - | 80.00 mp | 12.40 |
| 8. | Total | 645.00 mp | 100,00 | 645.00 mp | 100.00 |

- Suprafata terenului: 645.00 mp
- Suprafata construită: 85.20 mp
- Suprafata construită desfasurată: $85.20 \text{ mp} + 56.20 \text{ mp} = 141.40 \text{ mp}$
- Suprafata utilă: 119.27 mp
- Suprafata locuibilă: 103.50 mp
- POT existent = 0,00 %

- CUT existent = 0,00

- POT propus = 13,21 %

- CUT propus = 0,22

- POT maxim propus = 35,00 %

- CUTmaxim propus = 0,35

CAP. 5

CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, pune in valoare un teren din extravilanul localitatii.

Coordonator RUR,

arh. Armasescu Dumitru

Intocmit,

arh. Pop Oliviu