

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local 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.
4. Regulamentul local de urbanism pentru intreaga unitate administrativ-teritoriala, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite in baza unui studiu de specialitate.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in proiectarea proiectului de executie ceea ce priveste:
 - amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
 - regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
 - plastica arhitecturala, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
 - modul de asigurare al utilitatilor;
 - materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
 - indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

SECTIUNEA I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei, respectiv învelitori cu sarpanta, cu țiglă ceramică și o paleta coloristică în care predomină albul și crem

SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Deoarece amplasamentul este inundabil, premergător demarării lucrărilor de investiții propuse, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 49 alineatul 2, este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de amplasament în vederea scoaterii de sub inundabilitate a amplasamentului în discuție.

Avizul de amplasament se emite de către autoritatea de gospodărire a apelor (Administrația Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 2 din 2006, pe baza unei documentații tehnice al cărei conținut respectă prevederile Ordinului Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 2 din 2006 – „anexa nr. 1b la norme”.

La întocmirea documentației tehnice aferente solicitării avizului de amplasament se va ține cont de următoarele observații:

- lucrările de apărare împotriva inundațiilor prevăzute vor fi corelate cu lucrările hidrotehnice existente;
- este interzisă obturarea subtraversării tubulare care asigură evacuarea în emisar a apelor de pe terenurile din jur, în caz de nevoie;
- este obligatorie respectarea zonei de protecție a lucrării de apărare existente;
- față de propunerea de sistematizare pe verticală (vezi pct. 5 din prezentul aviz) intervenim cu recomandarea de a se lua în considerare o variantă combinată: sistematizare pe verticală + ziduri de protecție;

Se va respecta zona de protecție a lucrării de apărare împotriva inundațiilor, de min. 4 m spre incinta aparată, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 40, anexa nr. 2 – privind zonele de protecție. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricărei construcții definitive (inclusiv împrejmuire).

Se interzice circulația utilajelor și a mijloacelor de transport pe taluzele sau pe coronamentul lucrării de apărare.

În cazul producerii unor daune (de orice fel) privind stabilitatea și rezistența lucrării de apărare, pe timpul execuției obiectivului, precum și în perioada exploatarea acestuia, beneficiarul lucrării va suporta integral cheltuielile generate pentru remedierea acestora.

Se interzice extragerea pământului sau a altor materiale din corpul lucrării de apărare.

Se interzice depozitarea de materiale și executarea de construcții pe lucrarea de apărare și/sau pe taluzele acestuia.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Conform legii apelor nr. 107/1996, art. 40, anexa nr. 2, d) Lațimea zonei de protecție de-a lungul digurilor este de 4,00 m.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
3. Face excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Locuința propusă pe teren nu este expusă la astfel de riscuri.

ART. 13 – 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 parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Construcția de locuit va fi racordată la toate rețelele edilitare existente în zonă, respectiv la rețeaua de apă menajeră, rețeaua de gaze naturale și la rețeaua de energie electrică, iar pentru deversarea canalizării menajere se propune amplasarea pe amplasament a unui bazin etans vidanjabil.

Toate bransamentele la rețele edilitare se vor face din bani investitorului.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 30%.

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Conform PUG aflat în actualizare a cărui variant preliminară a fost aprobată prin HCL 139/2022 drumul de acces la parcela identificată are un profil transversal de 20,00 m lățime, astfel drumul va fi amenajat cu zonă de circulație auto, trotuare, zone verzi amenajate și piste de biciclete.

CAPITOLUL 3

SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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 incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru batrini, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
Accesul pe parcela de teren de teren se face din drumul communal 123, aflat în partea de nord-est a parcelei de teren studiate.

Locuința propusă pe amplasament va fi amplasată față de marginea actualului prospect de drum la 48,00 m, iar față de trotuarul propus prin profilul drumului propus la 44,15 m.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. 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.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul propus pentru construcțiile de pe această stradă va fi de la marginea actualului prospect de drum 48,00 m, iar față de trotuarul propus prin profilul drumului propus la 44,15 m.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

1. Locuința și anexa vor fi amplasate în zona edificabilă, iar distanțele până la limita terenului sunt:
 - 36.65 m față de limita de NORD-EST a limitei de proprietate

- 3,68 m fata de limita de NORD-VEST a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita de SUD-VEST a limitei de proprietate
- 2,30 m și 2,75 m fata de limita SUD-EST a limitei de proprietate.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil
Distantele minime de amplasare sunt in conformitate cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

SECTIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
3. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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. Drumul existent respecta prevederile legii si permit interventia autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.

Drumul comunal 123 se afla la nord-est de parcela studiata. Acest drum în prezent are latimea carosabila de 6,98 m.

Între parcela de teren studiată si drumul de acces DC123 se afla parcela de teren cu id79698, teren aceluiași beneficiar.

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Conform PUG aflat in actualizare a carui variant preliminară a fost aprobată prin HCL 139/2022 drumul de acces la parcela identificată are un profil transversal de 20,00 m lățime, astfel drumul va fi amenajat cu zona de circulație auto, trotuare, zone verzi amenajate si piste de biciclete.

SECTIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara 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, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.
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 de canalizare.

Beneficiarul se va racorda la rețelele edilitare existente în zona, respectiv la rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă și rețeaua de gaze naturale.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau maririle 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.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - alimentarea cu energie electrică prin racordarea la rețeaua existentă în zona;
 - alimentarea cu gaze naturale prin racordarea la rețeaua existentă în zona;
 - alimentarea cu apă – prin racordarea la rețeaua existentă în zona.
 - canalizarea – se propune amplasarea unui bazin etans vidanjabil, iar construcția propusă va fi racordată la acesta;

Agentul termic pentru încălzire este produs de o centrală termică pe combustibil solid (lemn).

Gunoii menajeri sunt colectați în puștele ecologice și sunt preluați de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

În aceste condiții, riscurile de poluare sunt extreme de reduse.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. 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.

2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Beneficiarul se va racorda cu locuinta la toate rețelele edilitare existente in zona.

SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime:

Inaltimea maxima a constructiilor din zona la coama va fi de 12,00 m de la cota 0.00.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de S+P+2E.

SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate.

ART. 35 – Imprejmuiri

Parcela de teren va fi imprejmuita pe latura de nord-vest si sud vest.

CAPITOLUL 4

ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1. Functiunea propusa prin PUZ este aceea de locuire permanenta;
Utilizari premise – locuinte cu regim maxim de inaltime S+P+2E (functiuni complementare).
Profil functional admis – cai de acces pietonal si carosabil, parcaje, spatii verzi, zona pentru asigurarea utilitatilor.
Utilizari premise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.
Utilizari interzise – constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta.
 - Constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspec exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
 - Orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului,disparitia vegetaiei, poluarea aerului sau a solului;
 - Constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.
- 3.**Functiunile complementare** zonei sunt:
 - Spații verzi amenajate, cu arbusi ornamentali, fructiferi si gazon;
 - Accese pietonale, carosabile;
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
5. **Interdicții** definitive de construire in zona :
 - Nu sunt.

CAPITOLUL 5

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 1,00.

ART.12 – Bilant teritorial, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	349,00	23,90
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	300,00	20,55
3.	Zone verzi amenajate	-	-	811,00	55,55
4.	Teren arabil	1.460,00	100,00	-	-
	Total	1.460,00	100,00	1.460,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,90 %

CUT existent =0,00 propus = 0,239

POT maxim = 30,00 %

CUT maxim = 1,00

Inaltimea maxima a constructiilor din zona la coama va fi de 12,00 m de la cota 0.00.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de S+P+2E.

CAP. 5 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul Satului Bârcea Mica-UAT DEVA , judetul Hunedoara.

Coordonator RUR
arh. ARMASESCU DUMITRU