

# **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.

### ***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**

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

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilanul localității, este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor de locuit, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
  - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
  - c) amplasarea construcțiilor și lucrările edilitare aferente în ansambluri compacte. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv conform legii.
3. 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.
4. Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Se admit doar surse de asigurare a energiei termice, produse cu echipamente omologate care se încadrează în normele de emisie a gazelor cu efect de seră. Aceste echipamente vor fi unități de climatizare.

Toate construcțiile de locuințe vor fi echipate cu surse alternative de energie, respectiv pompe de căldură sau/și panouri fotovoltaice sau solare.

Procentul de energie din surse regenerabile va fi stabilit de administrația locală și va fi înscris în Certificatul de Urbanism.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare. Se interzice deversarea apelor pluviale pe trotuare sau alei carosabile.

Gunoii menajer va fi colectat selectiv în conformitate cu normele stabilite de Consiliul Local Călan.

#### ***ART. 4 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public***

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

2. 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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
3. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. 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. 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.

5. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv de locuire.

***ART. 5 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii***

1. Nu sunt impuse reguli privind forma parcelelor de teren și amplasarea acestora față de căile de circulație.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art. 615 din Codul Civil.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime a clădirilor învecinate și caracterul zonei.
3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de zonă verde să fie de minim 20% conform prezentului PUZ și Regulamentului General de Urbanism.
4. Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art. 3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.
5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - amplasarea în interiorul parcelei se va face ținând cont de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de prevederile OMS nr. 119/2014, precum și de prevederile Codrului Civil privind distanțele minime obligatorii.
6. Prin PUZ se propune realizarea unei Pensiuni canine utilizând containere.

***ART. 6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m, partea carosabilă conform P118/99 art. 2.9.5.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
5. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg 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 prevăzute de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
7. Prin PUZ sunt stabilite prospectele pentru toate tipurile de alei carosabile.  
Pot fi adaptate alte prospecte stradale, justificate prin studii de specialitate și prin elaborarea unui PUZ care să reglementeze această modificare.

#### **ART. 7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **ART. 8 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire**

1. Parcela de teren are forma patrata cu dimensiunile 20x20 m.

#### **ART. 9 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

1. În zona studiată prin PUZ, sunt prevăzute 2 curți în care vor fi amenajate spații verzi, amplasate între cele 3 pavilioane și marginite de un gard.
2. Împrejurimile admise sunt:
  - a) În zona curțiilor interioare, unde sunt amenajate spațiile verzi, sunt admise împrejurimi din plase metalice cu înălțimea maximă de 1,80 m.

### **CAPITOLUL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE**

#### **ART.10 – Unități și subunități funcționale**

1. **Funcțiunea propusă** prin PUZ este aceea de zonă de servicii.

Utilizări permise – zonă de servicii.

Profil funcțional admis – cai de acces pietonal și carosabil, parcaje, spații verzi, zona pentru asigurarea utilităților.

Utilizări permise cu condiții – pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pentru emiterea autorizației de construire, a modului



de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

Utilizări interzise – construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă.

- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de utilizare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului sau a solului;
- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă.
- Construcția altui tip de locuință decât cele anexate la PUZ, necesită o fază de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu) înainte de emiterea autorizației de construire;

**3. Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii
- Căi de comunicație rutieră, feroviare și construcții aferente
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilite de deservire
- Servicii compatibile funcțiunilor zonei.

**5. Interdicții definitive:**

- Nu este cazul.

#### CAPITOLUL 4 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin PUZ se propune construirea unei Pensuni canine – pentru câini și pisici – realizată din containere.

**ART.11 – Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

Constructia propusa are inaltimea de 2,5 m, iar inaltimea maxima admisa de 3,00 m.

#### BILANT TERITORIAL PE TOATA SUPRAFATA DE TEREN

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	170,00	42,50
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	-	-
3.	Zone verzi	-	-	230,00	57,50
4.	Teren neamenajat	400,00	100		
	<b>Total</b>	<b>400,00</b>	<b>100</b>	<b>400,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent =0,00%

CUT existent =0,00

POT propus= 42,50 %

CUT propus =0,425

#### CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investiții, oferă locuitorilor municipiului Deva, și localităților din zonă, posibilitatea de a lăsa animalele de companie (câini și pisici) într-un loc special amenajat și

dotat pentru a oferi servicii de îngrijire, cosmetică și cazare, pe perioada sărbătorilor legale, concediilor, weekend-urilor etc.

Numărul persoanelor care dețin un câine sau o pisică a crescut în ultimii ani, iar în perioadele în care stăpânii sunt plecați de acasă apare necesitatea locurilor de cazare pentru patrupede. Această cerere poate fi acoperită prin realizarea Pensiunii canine propuse prin proiect.

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

