

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 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. Se va urmarii, pastrarea caracterului arhitectural al zonei, respectiv invelitori cu sarpanata, cu tigla ceramica si o paleta coloristica in care predomina albul si crem

SECTIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru aceasta lucrare va fi realizat un studiu de inundabilitate pentru a stabili cota 0 a constuctiilor.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. 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.
2. 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.
3. Fac exceptie de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Locuinta propusa pe teren nu este expusa la astfel de riscuri.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

1. 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.
2. 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.
Bransarea la toate retelele edilitare publice din zona (energie electrica si gaze natural) se va 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.

Se propune amenajarea unui trotuar cu lățimea de 1,00 m pe o singură parte (între parcela de teren studiată și drumul comunal 123).

CAPITOLUL 3

SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, art.3, respectiv că în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstiul de iarnă, la construcțiile învecinate.

ART. 18 – Amplasarea față 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 comunal 123, aflat în partea de nord-est a parcelei de teren studiate.

ART. 23 – Amplasarea față 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 aproximativ 47.00 m de la marginea trotuarului propus.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

1. Locuința și anexa vor fi amplasate în zona edificabilă, iar distanțele până la limita terenului sunt:
 - 36.88 m față de limita de NORD-EST a limitei de proprietate
 - 3,68 m față de limita de NORD-VEST a limitei de proprietate
 - 2,00 m față de limita de SUD-VEST a limitei de proprietate
 - 2,30 m față de limita SUD-EST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art.615 din Codul Civil
Distanțele minime de amplasare sunt în conformitate cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

ART. 25 – Accese carosabile

2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există 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 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. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.

Drumul communal 123 se află la nord-est de parcela studiată. Acest drum are lățimea carosabilă de 6,98 m.

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură 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. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Trotuarul propus pe domeniul public, în lungul drumului communal 123 va avea lățimea de 1,00 m, iar pe parcela studiată toate trotuarele au lățimea minimă de 1,00 m, mai puțin cele de garda a construcțiilor (în jurul anexei și a locuinței să propus un trotuar de 0,6 m).

SECȚIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele 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, 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 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 apa – prin racordarea la un put forat propus pe amplasament.

- canalizarea – prin racordarea la un put etans vidanjabil ;

Agentul termic pentru incalzire este produs de o centrala termica pe combustibil solid (lemne) .

Gunoii menajer este colectat in pubele ecologice si este preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

In aceste conditii, riscurile de poluare sunt extreme de reduse

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

1. Rețelele de apa, 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 electrica 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 retelele 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 inaltimii maxime:

Inaltimele maxime a locuintei si a anexei la coama va fi de 7,00 m sau la streasina de 5,00 m de la cota 0.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de P, P+M, P+1E, P+2E.

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

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 TERRITORIALE

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1.Functiunea propusa prin PUZ este aceea de locuire permanenta;

3.Functiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

5. **Interdicții** definitive de construire în 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 0,60.

ART.12 – Bilant teritorial, în limita de proprietate studiată a initiatorului documentației 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 = 0,60

CAP. 5

CONCLUZII

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

Coordonator RUR
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



