

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.

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 prin proiectul în faza DTAC.

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

Alimentarea cu apă și canalizarea menajera se asigură din surse locale.

Gunoiul menajer va fi colectat selectiv în conformitate cu normele stabilite de Consiliul Local Hunedoara.

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.

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.

3. 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.

4. 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.

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

Locuința propusă are dimensiunile de 9x13,60 m. Pe teren este propus un loc de parcare având dimensiunile 7x5,5 m care va fi amplasat la 21,00 m față de axul caii ferate.

Se vor respecta distanțele față de caile ferate conform avizului eliberat de CFR locuința este amplasată în afara zonei de siguranță, la o distanță de 27,04 m față de axul caii ferate. Limita parcelei de teren se află la o distanță de 21,00 m față de axul caii ferate, deci în afara zonei de siguranță de 20,00 m față de axul caii ferate.

Fântana propusă va fi la o distanță de 28,77 m față de axul caii ferate.

Bazinul etans vidanjabil va fi amplasat la o distanță de 50,00 m față de axul caii ferate.

Terenul se află integral în zona de protecție a caii ferate, respectiv în zona de 100,00 m față de axul caii ferate.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de P+M, cu înălțimea maximă de 8,00 m.
3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare finală a terenului să nu depășească 35,00% 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:
 - Aliniamentul construcțiilor, stabilit prin PUZ, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate, este obligatoriu.

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 obstrucționate 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.
8. Pe parcelă vor fi amenajate locuri de parcare –minim 2- pentru proprietar și vizitatori.

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. Pentru alimentarea cu apa se va racorda la rețeaua existentă în zona, pentru canalizare va fi utilizat un bazin etanș vidanjabil și pentru energia termică va fi folosit un termosemineu pe pelet.

Pentru colectarea deșeurilor, beneficiarul va încheia un contract cu firma de salubritate care activează în zona. Deșeurile menajere se colectează și depozitează temporar în pubele ecologice.

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. Lotul are forma trapezoidală.

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

1. În zona studiată prin PUZ, sunt prevăzute următoarele tipuri de zone verzi:
 - a) Zone verzi de stabilizare a taluzilor, rezultate din sistematizarea verticală a terenului.
 - b) Zone verzi și grădini amenajate pe parcela.
 - c) Loc de joacă pentru copii.
2. Împrejurimile admise sunt:
 - a) Spre stradă, cu socluri din beton cu înălțimea de maxim 50 cm și suprastructură din elemente

ornamentale metalice. Înălțimea maximă admisă este de 1,80 m.

b) Între parcele sunt admise împrejmuiri din plase metalice cu înălțimea maximă de 1,80 m.

CAPITOLUL 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.10 – Unități și subunități funcționale

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de zonă de locuințe pentru tineri.

Utilizări premise – locuința cu regim de înălțime P, P+M și funcțiuni complementare. Profil funcțional admis – cai de acces pietonal și carosabil, parcaje, spații verzi, zona pentru asigurarea utilităților.

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.

Indici maximi admisibili: POT 35% CUT 0,8

3. Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Anexe și filigorii;
- Garaj;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Loc de joacă;

5. Interdicții definitive:

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

CAPITOLUL 4 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin PUZ se propune o subunitate teritorială de referință.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,35 conform HGR 525/1996.

ART.11 – Bilant teritorial, în limita de proprietate studiată a inițiatorului documentației de urbanism.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	144,22	10,06
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	65,00	4,54
3.	Zone verzi	-	-	1223,78	85,40
4.	Teren neamenajat	1433,00	100	-	-
	Total	1433,00	100	1433,00	100,00

POT existent =0,00% POT propus= 10,06 %

CUT existent =0,00 CUT propus =0,10

POT max.: 35%

CUT max: 0,8

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investiții, pune în valoare potențialul de dezvoltare a unei noi zone din localitate.

Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



