

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 stă 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. 4 – Terenuri agricole in intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan 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 cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, 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, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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 tigla ceramica și o paleta coloristică în care predomină albul și crem

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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.
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.

Terenul studiat pentru amplasarea construcției se află într-o zonă unde în vecinătatea parcelei se află râul Cerna, iar pentru acesta să cerut avizul de la Apele române, cota terenului sistematizat în jurul construcțiilor va fi de 213,50, iar cota pardoselii va fi 213,70.

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

Locuinta propusa pe amplasament nu se afla intr-o zona 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 retea de energie electrica publica din zona se va face din bani investitorului.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita de 30%.

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

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 drumului de acces cu prospectul de strada de categoria IV unde partea carosabila sa fie de 6,00 m si amenajarea unui trotuar cu latimea de 1,00 m.

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 se face din drumul vicinal 2793 neamenajat care duce la Gara localității.

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 respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, 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 aceasta construcție este de 5,00 m de la marginea trotuarului propus sau de la limita de proprietate a terenurilor din partea de vest.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

1. Locuința de pe CF71787 va fi amplasată în zona edificabilă, iar distanțele până la limita terenului sunt:
 - 15.00 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
 - 21.89 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
 - 3.00 m față de limita de EST a limitei de proprietate
 - 5.80 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

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

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 propus pentru modernizare va avea o lățime de 6,00 m, cu două benzi de circulație și un trotuar de 1,00 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. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Trotuarul propus va avea lățimea de 1,00 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, atunci când aceasta se va realiza
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 obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele

4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa și de canalizare.

Beneficiarul se va racorda la rețeaua de energie electrica, iar daca in urmatorii ani se vor extinde rețelele de apa, canalizare si gaze naturale, beneficiarul se va racorda.

ART. 28 – Realizarea de retele 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 edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

- energie electrica prin racordarea la rețeaua existenta in zona
- alimentarea cu apa – dintr-o fantana
- canalizarea – la o fosa septica vidanjabila.

Fosa septica este propusa la 11.85 m fata de zona edificabila respectandu-se astfel distanta minima din OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Agentul termic pentru incalzire este produs de o centrala termica pe combustibil solid, iar apa calda menajera de la un boiler electric.

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
Captarea apei din fantana.

Se face o captare la suprafata care cuprinde:

- Un filtru gratar pentru retinerea frunzelor, grengilor sau alte elemente natural care pot preveni din sursa de apa;
- Un bazin de retentive din beton armat cu volumul de cca 1,5 mc etas si cu capac de vizitare;
- Statie tartare prin clorinare;
- Statie de pompe cu hidrofor si sorb amplasat la cca. 10 cm de fundul bazinului de retinere;
- Bransament din polietilena cu diametrul de 1" si ingropat la 1,10 m pentru a evita inghetul;

Fosa septica;

- Fosa va fi amplasata la mai mult de 10,50 m fata de zona edificabila(distanta minima pentru fosa septuica fata de constructie) si aproape de strada pentru o golire mai usoara;
- Fosa va fi amplasata intr-o cuva din beton armat pentru a nu se deversa in pamant;

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.

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 maxima a constructiei va fi de 10.00 m.

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

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

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 toate laturile terenului. Imprejmuirea dinspre strada va fi cu soclu din beton placat cu piatra naturala si panouri din fier forjat si stalpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza imprejuriri din panouri metalice din sarma zincata prinse pe stalpi metalici zincati.

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;
- 3. Functiunile complementare** zonei sunt:
 - Spații verzi amenajate, cu arbusti 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 0,60.

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

BILANT TERITORIAL CF 71787

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	105,00	8,54
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	115,00	9,35
3.	Zone verzi	-	-	1.010,00	82,11
4.	Teren altele	1.230,00	100,00	-	-
	Total	1.230,00	100,00	1.230,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 8,54 %

CUT existent =0,00 propus =0,17

POT maxim admis 30%

CAP. 5

CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul localitatii Pestisu Mare, judetul Hunedoara.

Coordonator RUR arh. ARMAŞESCU DUMITRU

