

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

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.

Locuintele propuse pe terenuri nu se afla într-o zonă expusă la riscuri.

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.

Locuintele propuse pe terenuri nu se afla într-o zonă expusă la 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.
Bransarea la rețeaua de energie electrică publică din zonă 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 drumului de acces cu prospectul de stradă de categoria IV și amenajarea unui trotuar cu lățimea de 1,00 m.

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 ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul 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 parcelele de teren se face dintr-un drum neamenajat care duce la Gara localității.

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 aceasta strada va fi de 25.45 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. Locuinta de pe CF71786 va fi amplasata in zona edificabila, iar distantele pana la limita terenului sunt:
 - 2.19 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
 - 6.31 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
 - 18.98 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
 - 26.35 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.
2. Locuinta de pe CF71788 va fi amplasata in zona edificabila, iar distantele pana la limita terenului sunt:
 - 1.78 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
 - 10.50 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
 - 6.92 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
 - 25.59 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

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

ART. 25 – Accese carosabile

3. 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.
4. 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 respecta 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-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, 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 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 rețeaua de energie electrică, iar dacă în următorii ani se vor extinde rețelele de apă, canalizare și gaze naturale, beneficiarul se va racorda.

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 edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- energie electrica prin racordarea la rețeaua existentă în zonă
- alimentarea cu apă – dintr-o fantană
- canalizarea – la o fosa septică vidanjabilă.

Fosa septică este propusă la 20.35 m față de zonă edificabilă pentru terenul cu CF71786 și fosa septică propusă pentru terenul cu CF71788 este tot la 20.35 m față de zonă edificabilă, respectându-se astfel distanța minimă din OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Agentul termic pentru încălzire este produs de o centrală termică pe combustibil solid, iar apa caldă menajeră de la un boiler electric.

Gunoiul menajer este colectat în puștele ecologice și este preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

În aceste condiții, riscurile de poluare sunt extreme de reduse
Captarea apei din fantană.

Se face o captare la suprafața care cuprinde:

- Un filtru gratar pentru reținerea frunzelor, gregilor sau alte elemente naturale care pot veni din sursa de apă;
- Un bazin de retenție din beton armat cu volumul de cca 1,5 mc etas și cu capac de vizitare;
- Stație tartare prin clorinare;
- Stație de pompe cu hidrofor și sorb amplasat la cca. 10 cm de fundul bazinului de retenție;
- Bransament din polietilena cu diametrul de 1” și îngropat la 1,10 m pentru a evita înghețul;

Fosa septică;

- Fosa va fi amplasată la mai mult de 10,50 m față de zonă edificabilă (distanța minimă pentru fosa septică față de construcție) și aproape de stradă pentru o golire mai ușoară;
- Fosa va fi amplasată într-o cuvă din beton armat pentru a nu se deversa în pământ;

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.

SECȚIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 7.00 m la streșină. Înălțimea maximă a construcției 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 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 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 imprejmuiri 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 Teren 1 CF 71786

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	112,50	11,25
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	110,00	11,00
3.	Zone verzi	-	-	777,50	77,75
4.	Teren altele	1.000,00	100,00	-	-
	Total	1.000,00	100,00	1.000,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,25 %

CUT existent =0,00 propus =0,225

BILANT TERITORIAL Teren 2 CF 71788

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	112,50	11,25
2.	Fundatie	112,50	11,25	-	-
3.	Alei carosabile, pietonale	-	-	110,00	11,00
4.	Zone verzi	-	-	777,50	77,75
5.	Teren altele	887,50	88,75	-	-
	Total	1.000,00	100,00	1.000,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,25 %

CUT existent =0,00 propus =0,225

POT maxim admis 30%

CAP. 5**CONCLUZII**

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

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU

