

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
 - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
 - Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
 - Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
 - Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
 - Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
 - Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
 - Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
 - Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
 - Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
 - Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
 - Ordonanța Guvernului nr.43 / 1997 privind regimul drumurilor.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza planșa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
- Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunătățeasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Recomandari privind organizarea circulatiei în zona: La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.
- Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o singura zona functionala, pentru care s-a întocmit fisa de reglementari.

Denumirea zonei: zona locuinte

- Functiune principala: Case de locuit (individuale sau cuplate)
- Functiuni complementare : anexe gospodaresti, garaje, terase acoperite, foisoare, edilitare
- Functiuni admise cu conditii respectiv in limita suprafetei construite de max. 120mp: servicii in turism, sediu firma
- Funcțiuni interzise: construcții incompatibile cu funcția dominantă și cu cele admise, funcțiuni generatoare la zgomot, vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.

Constructii existente:

Terenul este liber, nu exista construcții pe amplasament

Imprejurimi existente

Terenul nu este imprejmuit

Parcelare

Terenul va fi împărțit în maximum 26 parcele cu un front la strada de min. 15m.

Constructii noi (propuse):

Case de locuit unifamiliale (max.26 buc) și anexe gospodaresti

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul propus este retras fata de limita proprietatii actuale cu 4.5m spre vest si nord si 2.5m spre sud

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si prevederilor din prezentul regulament.
- Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Pentru realizarea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor se va solicita acceptul vecinilor, ele vor fi amplasate la o distanta de min.3m fata de vecinatati
- Amplasamentul în cadrul parcelelor se va face cu respectarea conditiilor de insorire.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatoriiAmplasarea fata de aliniament

Retragere de minimum 5m fata de aliniament.

Zona edificabila

Stabilirea zonei edificabile s-a facut tinand cont de situatia din teren si de prevederile PUZ-ului aprobat in vecinatate. Aceasta se stabileste la : 1.5m fata de vecinatati si 5m fata de aliniament

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile si pietonale

Accesele carosabile si pietonale se vor face de pe drumul in domeniul public, sau de pe alei carosabile de incinta, cf. Plasei 3.1. Reglementari urbanistice.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrică.

Dacă la momentul realizarii constructiilor nu exista pe strada rețea de canalizare menajera se admite realizarea de bazine vidanjabile impermeabilizate, amplasate la o distanță de min. 10 fata de locuinte.

În momentul în care se va realiza rețeaua de canalizare menajera casele vor fi racordate la acesta im mod obligatoriu.

Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole si santuri deschise si se vor conduce spre spatiile verzi .

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Alimentarea cu energie electrica se va face in acord cu raspunsul de la electrica S.A pe baza unei documentatii intocmite de o firma abilitata si cu avizul Electrica S.A.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilorParcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile anterioare

Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P+1 +M cu sau fara subsol

Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare a terenului si a coeficientului maxim de utilizare al terenului.

Functiunile admise cu conditii, respectiv spatii pentru servicii in turism sau sedii de firme vor avea o suprafata construita de max. 120mp.

Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea un caracter rezidential

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se vor evita culorile stridente. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect

exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Categoriile de materiale de constructii:

Zidarie din caramida sau bca, piatra si lemn, acoperis sarpanta, invelitoare din tigle, tamplarii din lemn sau pvc.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93

Plantatii

Zonele plantate, reprezentate de plantatii decorative, gazon, gradini, etc. vor reprezenta min 35% din suprafata totala a incintei.

De-a lungul strazii prevede fasia de zona verde în care se vor amplasa retele edilitare.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- imprejmui opace, sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m
- catre strada: imprejmui transparente sau opace, realizate din lemn sau metal in combinatie cu zidarie sau beton, sau gard viu, inaltimea max. 2.00m

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o singura zona functionala

**Terenul dintre strada propusa si intravilanul aprobat, teren propus a fi introdus in intravilan prin PUG in curs de avizare se va supune acelorasi reglementari pentru a crea o zona rezidentiala unitara*

Fisa de reglementari - zona locuinte

- Functiune principala: Case de locuit individuale
- Functiuni complementare : anexe gospodaresti, garaje, terase acoperite, foisoare, edilitare (put sapat, bazin vidanjabil, racord la reseaua existenta de curent electric, pe viitor racord la retele ade apa si canalizare daca se vor face in zona)
- Functiuni interzise: construcții incompatibile cu funcția dominantă și cu cele admise, funcțiuni generatoare la zgomot, vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.

Regim de înălțime:

- case de locuit: max.P+1+M, cu sau fără subsol
- anexe P

Inaltimi maxime:

pentru case

- H max cornișă: 7.5 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;
- Hmax la coamă: 14,00 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

pentru anexe

- Inaltimea maxima la streasina: 3m
- Inaltimea maxima la coama: 6m

Sarpanta

Sarpanta va avea o panta de max. 45°

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: P.O.T maxim 30%;

Coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T. maxim 0.9

Retrageri minime fata de aliniament

- 5m fata de aliniament

Retrageri minime fata de vecinatati (laterale si posterioare)

½ din inaltimea la streasina a constructiei, dar nu mai putin de 1,5m

pe una dintre laturi se va respecta o retragere de minim 3m pentru a asigura accesul auto.

Zona edificabila

Pe fiecare lot s-a stabilit zona edificabila, aceasta este retrasa cu 5m fata de aliniament și cu 1.5m fata de vecinatati

Parcaje

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru locuitori și vizitatori, nu se admite parcare autoturismelor în spațiul public.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Din rețeaua publică

Canalizarea menajera

Temporar cu bazine vidanjabile, (amplasate la min. 10 fata de locuinta) racord la rețeaua publică atunci când ea va fi realizată.

Apele meteorice

Apele meteorice de pe acoperisuri și suprafețele din incinta se vor colecta prin rigole și santuri deschise și se vor conduce spre spațiile verzi . Pe strada există rigole de suprafață.

Alimentarea cu energie electrica

Se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă pe baza proiectului tehnic vizat de SC. Electrica SA. Se admite folosirea surselor alternative, respectiv panouri solare.

Incalzirea

Se va realiza cu centrale termice proprii cu combustibil lemnos sau energie electrică.

intocmit,
arh. Monica Serban