

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:

- amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
- regimul de înălțime, cota maximă la coama și la streasina;
- plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristică;
- modul de asigurare al utilitatilor;
- materialele din care se realizează învecinarea;
- indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și 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.

ART. 4 – Terenuri agricole în intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri 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 alineatul 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.

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor 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.

Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren, iar în acest sens nu sunt necesare măsuri speciale privind realizarea fundațiilor și a structurilor de rezistență.

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.

Zona studiată prin acest proiect nu se află într-o zonă expusă la asemenea 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 efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Lucrarile de extindere si de bransare la retelele edilitare cad in sarcina 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 35%.

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.

Lucrarile pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanta și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanenta 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 garnizoana.

Accesul pe parcela se va face din drumul propus spre modernizare si care face legatura cu zona de drum asfaltat, din sat, situata la sud.

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 coerenta 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 fata de limita de proprietate de la vest este de 5.00 m.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelelor

Locuința va fi amplasată în interiorul parcelei, iar distanțele pana la limita terenului sunt:

- 2.00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 2.00 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2.00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 5.00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele 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

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. 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 daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita

interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respecta prevederile legii si permit interventia autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe parcelă se face din drumul pietruit existent si care nu este modernizat, astfel se propune un profil transversal, cu lăţimea de 7 m .

Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare şi de energie electrica.
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 şi de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata 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 obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie sa construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa şi de canalizare.

Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face prin bransare la rețeaua publica din zona;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă;

- Alimentarea cu energie termică se va cu o centrală pe combustibil solid;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

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 suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor 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 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. 30 – Parcelarea

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 12.00 m la coama.

Regimul de înălțime admis în zona va putea fi de S+P+2E.

ART. 32 – Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie, și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ART. 33 – Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2. Prin excepție de la prevederile alin.1, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

SECȚIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 34 – Spații verzi și plantate

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

ART. 35 – Împrejurimi

Parcela de teren nu este împrejmuită.

Parcela de teren va fi împrejmuită pe toate laturile terenului. Împrejmuirea dinspre stradă va fi cu soclu din beton placat cu piatră naturală/decorativă și panouri din fier forjat și stâlpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza împrejurimi din panouri metalice din sârmă zincată prinse pe stâlpi metalici zincăți sau din panouri de beton. Înălțimea maximă a gardului va fi de 2,00 m.

Pe lateralele și fundul terenului, înspre parcelele vecine se admit și împrejurimi opace complete, fără a se depăși înălțimea maximă de 2.00m.

CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unități și subunități funcționale

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de locuire;

2. **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

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

3. **Utilizări permise:** zonă de locuit, locuințe cu regim de înălțime S+P+2E.

4. **Utilizări permise cu condiții:** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. **Interdicții** definitive de construire în zona :

Construcțiile și amenajările 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 exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;
- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

Interdicții temporare: Nu sunt.

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,50.

CAPITOLUL 5 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	125.58	16.07
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	169.17	21.14
3.	Zone verzi	-	-	404.10	50.52
4.	Teren destinat amenajarii drumului	-	-	98.15	12.27
5.	Teren nefolosit	800,0	100,00	-	-
	Total	800,0	100,00	2.193,00	100,00

POT existent = 0.00 % propus = 16,07%

POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,16

CUT maxim admis = 0,50

CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul comunei Bretea Română dupa aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.



 Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



 Intocmit,
arh. JEBELEAN CRISTI