REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R.

1. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi şi acte normative privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor.
- Norme şi standarde tehnice care fundamentează amplasarea şi conformarea construcţiilor în acord cu exigenţele de realizare a stabilităţii, securităţii şi siguranţei în exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului şi a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcţii a terenului în accord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configuraţia parcelelor , natura proprietăţii , amplasarea şi conformarea construcţiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat avand ca bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
- Normele de aplicare a Legii 350/2001 cu completari ulterioare.

3 Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor , amplasate pe categorie de terenuri , atât în intravilan , cât şi în extravilan.

2. .Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Şofronea şi constitue un act de autoritate al administraţiei locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al Comunei Şofronea, pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere .
- amplasarea construţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizaţia de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubrizare care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

Terenuri agricole în extravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al Comunei Şofronea, pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- extinderea zonelor de locuit .
- amplasarea construţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizaţia de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv .

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubrizare care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

– Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes naţional , sau local.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcţii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echiparii tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuit (locuinţe individuale)

P.O.T.min = 15,00 %
C.U.T.min = 0,15
P.O.T.max = 30,00 %
C.U.T.max = 0,90

Pentru zona de servicii publice

P.O.T.min = 30,00 %
C.U.T.min = 0,30
P.O.T.max = 60,00 %
C.U.T.max = 1,20

- **Utilizări interzise:**

Constructiile in zonele de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă canalizare si a căilor de comunicatie.

Construcţii în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.
Unităţile industriale şi depozitare.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu posibilităţile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiţii:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesaţi.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcţie care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, - funcţiunea de locuire şi funcţiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcţiilor noi se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor, în acord cu destinaţia acestora.

În urma analizei unităţii teritoriale de referinţă U.T.R. se stabileşte :

- funcţiune dominantă – funcţiunea de locuire.
- functiuni complementare – servicii publice, spatii comerciale, sedii firme, birouri, cabinete.

- **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăsească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit (locuinţe individuale)

P.O.T.min = 15,00 %
C.U.T.min = 0,15
P.O.T.max = 30,00 %
C.U.T.max = 0,90

Pentru zona de servicii publice

P.O.T.min = 30,00 %
C.U.T.min = 0,30
P.O.T.max = 60,00 %
C.U.T.max = 1,20

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- **Orientarea faţă de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic)
- Construcţiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- **Amplasarea faţă de drumuri publice:**

<u>Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.</u>

– Amplasarea faţă de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase faţă limita de proprietate cu 5,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate , conform art.615 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m) .

c) clădiri izolate

- minim 2,00 m faţă de limitele laterale
- 5,00 m faţă frontul stradal.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– Accese carosabile

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuinţă ;
- pentru construcţiile de locuinţe cu acces şi lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari

– Accesele pietonale:

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap.

Suprafeţele de teren aferente circulaţiilor carosabile cât şi cele pietonale şi zonelelor verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

– Realizare de reţele edilitare:

Lucrările de realizare a retelelor edilitare, de racordare şi de branşare al reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislaţiei în vigoare , reţelele edilitare publice **aparţin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare:

1) Reţelele edilitare fac parte , alături de reţeaua de drumuri şi străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităţilor aflate **în serviciul public.** Terenul pe care sunt amplasate aparţine , de regulă, **domeniului public,** iar construirea şi întreţinerea reţelelor şi instalaţiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalaţiile şi reţelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale.**

2) Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicaţii , fac parte din sistemul naţional şi sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finantare.

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută subteran, în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea a 101 clădiri de locuit

Parcelaele sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lăţimea parcelei este mai mică decât lungimea şi mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălţime:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 0,90 pentru zona de locuit si zona de functiuni complementare.

Regimul de înălţime maxim stabilit de prezentul regulament este

- -maxim P+M., P+1+M pentru locuinte individuale

– Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

a) materiale de construcţii durabile;
b) finisaje exterioare adecvate funcţiunii;
c) culorile în concordanţă cu ansamblul urban;
d) faţadele şi amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanţă şi armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

– Spaţii verzi amenajate şi de aliniament:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate , în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform prezentului regulament. amenajat – cu loc de joacă, în totalitate zona verde amenajată 11,359,94 mp, reprezentând 10,21 % , la care se mai adaugă şi spaţiile verzi de aliniament, care vor fi intrerupte în dreptul acceselor pe lot.. Se vor asigura zonele necesare precum şi perdele de protecţie între zona de servicii şi zona de locuit.

Pe fiecare lot in parte se va asigura minim 30 % zona verde. Pentru spatiile comerciale se va asigura 20 % zona verde

- **– Împrejmuiri:**
- În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

11. Zone şi subzone funcţionale

L - functiune predominanta - zona de locuit

- subzonă predominant rezidenţială
- subzonă servicii publice
- subzonă spatii verzi plantate
- subzonă căi de comunicaţie rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuinţe: art. 4, **9,** 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicaţie: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituţii şi servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare funcţională

Locuinţe unifamiliale şi funcţiuni complementare

Utilităţi admise

- clădiri de locuit şi spaţii comerciale, sedii firme, birouri, cabinete

Utilităţi admise cu condiţii

- anexe (garaje, filigorii) cu condiţia respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentaţie

Utilităţi interzise

- orice construcţie care nu a fost prevazută în documentaţia de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban şi perturbă funcţiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafaţa parcelelor este intre 500,00 mp si 1.100,00 mp.
- adâncimea parcelei este mai mare decât lăţimea acesteia

Aliniament

- conform planşei de Reglementări urbanistice – retragere intre 3,00m si 5,00 m de la frontal stradal

Circulaţii , accese şi parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 5,00 m lăţime
- parcarea este asigurată integral pe lot

Înălţimea maximă admisă

- pentru locuinţele individuale P , P+M., P+1+M cu înălţime maximă la cornişe de 9,00 m.

Spaţii verzi, pe fiecare lot in parte sunt asigurati minimum 30,00 % din suprafata lotului

V U.T.R.

- vecinatati
  - la nord - zona de locuit existentă
  - la sud - teren agricol pașune
  - la vest - De , cimitir și teren agricol
  - la est - terenuri agricole- servicii

Intocmit
Arh. Șerban Elvira