

PROIECT nr. 37 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

**ZONA DE AGREMENT
Com. Gurasada, Sat Gothatea,
Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

SC AGRO SMART SRL

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan



I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general 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 general 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.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z..

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Acest Regulament General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul situat în intravilanul Comuna Gurasada, sat Gothatea, județul Hunedoara, având C.F. nr. 62509 în proprietatea S.C. AGRO SMART S.R.L. și C.F. nr. 62720 în proprietatea privată a persoanei fizice Iacobescu Paulina-Adelia cu drept de suprafață S.C. AGRO SMART S.R.L.

2) Se exceptează de la prevederile alin. 1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in extravilan este permisa pentru ZONA DE AGREMENT.

Zona studiata va avea o singura zona functionala:

Zona de agrement: piscina, spatii pentru picnic, sport, teren de joaca pentru copii;

Funciunile complementare propuse vor fi:

- spatii de cazare de tip pavilionar sau rulare, corturi, unitati de cazare individuale;
- unitati de productie in conexiune cu activitatea de agroturism precum sunt serele si solariile cu unitati anexe de ambalare a produselor;
- circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si imprejmuiri de proprietati.

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z. aprobat «ZONA DE AGREMENT», pentru terenurile situate in comuna Gurasada, sat Gothatea, judetul Hunedoara, avand C.F. nr. 62509 si C.F. nr. 62720

3) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport plin / gol, material utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

4) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si a Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) 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.

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii functiunilor zonei, stabilite prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z., prezenta, – **zona de agrement**.

3) Regimul de inaltime a constructiilor va fi maxim parter + mansarda (P+M), iar inaltimea maxima a constructiei 10 m, masurata fata de cota 0.00 a constructiei.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 35 %, stabilită prin prezenta documentație.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) 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 locuințelor iar pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje ;

c) conducte cu alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat reprezentat de zona de agrement și domeniul privat comun reprezentat de drumurile private/publice – zona de circulații. Se va respecta retragerea față de aliniament a construcțiilor învecinate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentația P.U.Z., respectiv :

- față de drumul de exploatare de la nord se impune o retragere de 5 m

- față de drumul național DN 7 se impune o retragere de 28.85 m

- 2 m retragere față de limita vestică și 1 m retragere față de limita estică;

4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri. În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoarele clădiri, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz de amplasare în parcelă, respectiv aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice din partea ISU Hunedoara.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean al municipiului Deva.

5) Respectarea distanței de siguranță a LEA MT și obținerea unui aviz de amplasament favorabil emis E-distributie Banat, pentru realizarea construcției zonei de agrement ;

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) 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.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Conform avizului de la drumurile naționale.

5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, din drumurile existente (DN 7 / DE 68).

7) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8) În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoare clădiri, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice din partea ISU Hunedoara.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile aliniatului 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) Prevederile alin. (2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

4) 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.

5) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

6) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciu public sunt proprietate publica a municipiitatii, daca legea nu dispune altfel.

7) Retele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8) Lucrarile prevazute la alin. (6) si (7), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

2) Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi P+M (parter+mansarda), inaltime maxima 10m masurata din cota 0,00 a constructiei.

3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

4) 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.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

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

2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Se vor asigura un numar suficient de locuri de parcare in interiorul amplasamentului, numarul parcajelor va corespunde functiunii respective, respectand Hotrarea H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996.

4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp / locuitor.

5) se va asigura suprafata de spatiu verde conform Anexei nr. 6 din H.G.R. 525/1996 republicata, si totodata o zona verde de folosinta comuna in procent de minim 5%, conform Legii 24/2007 republicata;

6) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.

Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

8) Respectarea distantei de siguranta a LEA MT si obtinerea unui aviz de amplasament favorabil emis E-distributie Banat, pentru realizarea construrii zonei de agrement ;

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specific fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

2) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCționalALĂ

Se instituie două zone funcționale:

ZONA DE AGREMENT

Zona cu servicii cu spații pentru cazare și agroturism.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje și împrejmuiri de proprietăți.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

Nu este cazul.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul.

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

