



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 61 / 2019

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire proiect:

**,CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN
LOCALITATEA DABACA, COMUNA TOPLITA,
JUDETUL HUNEDOARA'**

Beneficiar:

**BREB RALUCA MARINA PERSOANA FIZICA
AUTORIZATA**

Intocmit,
Arh. Anca Botezan



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general 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.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul situat in extravilanul localitatii Dabaca, comuna Toplita, avand C.F. nr. 60413. Terenul este in proprietatea private a persoanelor fizice Breb Raluca Marina si Breb Alexandru Daniel, cu drept de superficie pentru Breb Raluca Marina Persoana Fizica Autorizata.

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 intravilan este permisa pentru functiunea **instituti publice si servicii de interes general - zona agroturistica** si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

2) Autoritatile administratiei publice locale sau judetene vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea P.U.Z. aprobat « CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA DABACA, COMUNA TOPLITA, JUDETUL HUNEDOARA ».



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

6) Pe terenul proprietate privata se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter (P), cu functiunea de pensiune agroturistica.

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

1) Autorizarea executarii constructiilor este 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 functiunii zonei, stabilita prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z. prezenta – **instituti publice si servicii de interes general – zona agroturistica.**

3) Conditile de amplasare a constructiilor cu destinatia propusa, ce fac parte din categoria constructiilor de turism pentru servicii sunt in zone nepoluate, bogat plantate.

Regimul de inaltime a constructiei sa fie P (parter), H maxim 6 m.

4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara de 30 % stabilita prin prezenta documentatie.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

2) Pentru constructiile de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si anexelor (conform anexei 3 la R.G.U.).

3) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)



c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

4) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

5) Fac exceptie de la prevederile alin. 2) constructiile care au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

6) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta retragerea fata de aliniament a constructiilor invecinate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv :

- fata de limita sud - vestica retragere de 1 m
- fata de limita sud - estica retragere de 2 m
- fata de limita nord - estica retragere de 2 m
- fata de coltul nord - vestic retragere de 14.34 m

7) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat prin Hotararea Consiliului Local al comunei Toplita.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

5) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

6) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale



precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) 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 electrica.

2) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele si cu conditia ca realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

3) Prevederile alin. (2) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

4) 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.

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

6) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, 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) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform HGR525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi P (parter), H maxim 6 m.

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 PARCAJE, 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) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei astfel:

- Pentru toate constructiile de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare ;

4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Pentru constructii de turism si agreement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

5) 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.

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

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 solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrative.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie o singura zona functionala pe terenul studiat respectiv zona institutii publice si servicii de interes general –zona agroturistica.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA AGROTURISTICA



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul studiat se reglementeaza ca "ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – ZONA AGROTURISTICA":

**,CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA DABACA,
COMUNA TOPLITA, JUDETUL HUNEDOARA'**

Intocmit,
Arh. Anca Botezan