

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

Anexa la PUZ “**FERMA PISCICOLA PENTRU AGREMENT**”
Extravilan Loc. GELMAR, oras GEOAGIU, jud. Hunedoara
Proiect nr. 205/2014

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Art.1.1 Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice ulterioare: DTAC, PUD-uri, aferente lucrarilor in zona pentru care a fost elaborate.

Art.1.2 Prezentul RLU insoteste PPlanul Urbanistic Zonal, denumit “**FERMA PISCICOLA PENTRU AGREMENT**”, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia; cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajerile aferente zonei studiate.

Art.1.3 Regulamentul Local de Urbanism [RLU] are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborate, in domeniul urbanismului, in accord cu principiile de dezvoltare a zonei si conditiile de ocupare si utilizare a terenului;
- precizeaza caracterul definitiv al zonei si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi

Art.1.4 RLU se elaboreaza odata cu PUZ si odata aprobat prin Hot Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.

Art.1.5 RLU reprezinta o piesa importanta in aplicarea PUZ, intarind si detaliind prevederile acestuia, prescriptiile cuprinse in RLU fiind obligatorii pe intreg teritoriu care face obiectul PUZ si vor fi corelate permanent cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local.

Art.1.6 Modificarea RLU aprobat se face numai in spiritul Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale PUZ , si implicit ale RGU, se poate face numai cu respectarea procedurilor de avizare – aprobare a documentatiei initiale.

2. Baza legala a elaborarii

Art.2.1 Prezentul RLU este intocmit in conformitate cu :

- Legea 50/1991, cu modificari ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghid pentru elaborarea RLU-indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ord.MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- PATJ 411 /2008, aprobat prin HCJ-HD 142 /2010;
- PUG 17 /2000, aprobat prin HCL oras Geoagiu nr.37/2002;
- Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru al documentatiilor de urbanism PUZ, indicative GM 010-2000, aprobat prin Ord.MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 ;
- Studiu geotehnic intocmit de SC GEOSILV MAIZ SRL Ilia;

Art.2.2 În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Art.2.3 Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniul de aplicare

Art.3.1 Domeniul de aplicare a prezentului RLU este o suprafața de teren din teritoriul administrativ al localității GELMAR, oraș GEOAGIU, jud. Hunedoara, conform documentațiilor anexa.

Art.3.2 Definirea zonelor din cadrul PUZ:

- Zona domeniului privat al persoanelor fizice, cuprinzând suprafețele de teren agricol- arabil;
- Domeniul public de interes local, cuprinzând caile de comunicație existente ,

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Art.4.1. Pentru zona studiată sunt permisă amenajări pentru agrement,: balti de pescuit, accese carosabile și pietonale, parcaje, amenajeri administrative provizorii, etc.;

Art.4.2. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel(sol, subsol, apă aer), generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii)

Art.4.3. Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial, ateliere și dotări mari pentru comerț și prestări servicii, altele decât cele menționate mai sus;

Art. 4.4. Sunt interzise amplasarea în zona a oricăror construcții care pot genera situații conflictuale de orice natură

Art.4.5. Asigurarea apei din balta de pescuit se face în sistem gravitațional, pe baza principiului vaselor comunicante. Excavarea baltii se face la cca 1.5-2.0 m sub nivelul la care apare apa subterană.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi :

- Amenajerile administrative propuse vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile, în sistem modular semifabricat.

Containerele se comandă la beneficiar complet echipate și se montează pe amplasament prin simplă așezare; nu necesită fundații.

Art.5.2. Aspectul exterior al construcțiilor containerelor:

- Aspectul exterior al containerelor este asigurat din fabricație

Art.5.3. Siguranța și stabilitatea containerelor

- Structura de bază a containerelor modulare , realizată din profile metalice îmbinate cu suruburi, cu închideri laterale din plăci de tip sandwich, asigură siguranța în exploatare și stabilitate.
- Aceste structuri sunt omologate.

Art.5.4. Apararea interesului public

- Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.
- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Art.5.5. Cerințe privind izolarea fonica

- Containerele modulate asigură din fabricație un grad suficient de izolare fonica
- Nu sunt necesare alte măsuri de protecție fonica.

Art.5.6. Cai de comunicație și Parcaje

- În interiorul loturilor se vor amenaja alei carosabile, loc pentru întoarcere și locuri de parcare
- Numărul locurilor de parcare este de 11 locuri.
- Pe marginea baltii de pescuit se amenajează o alee interioară pentru circulație.

Art.5.7. Lucrări de organizare de șantier

- Lucrările privind amenajările propuse vor fi rezolvate în limita cadastrală a lotului; depozitarea de materiale pe domeniul public, degradarea sau murdărirea domeniului public se va sancționa cu amendă.

Art. 5.8. Lucrări care se pot realiza fără autorizație de construcție:

- reparații la îngrădiri, acoperișuri, învelișuri, atunci când nu se schimbă forma acestora;
- reparații și înlocuire de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- reparații și modificări instalații interioare;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6.1. Amplasarea față de aliniament.

- Aliniament, în sensul prezentului RLU, este limita dintre domeniul public și domeniul privat, respectiv dintre marginea drumului de exploatare existent și limita de amplasare a amenajărilor care este de min. 3.0 m și care reprezintă distanța de la limita îngrădită a terenului la baza digului de protecție
- Având în vedere forma și poziționarea parcelei, aliniamentul respectiv se va considera aliniament posibil și nu impus.
- Amplasarea containerelor se face la nivelul superior al digului de protecție, asigurându-se accesul facil al oamenilor și al autoutilitarelor;

Art.6.2. Amplasarea în interiorul parcelei:

- în limitele cadastrale aferente lotului, containerele se amplasează în regim izolat, conf. Planșei 1.1-Reglementări urbanistice-detalii.

Art.6.3. Orientarea față de punctele cardinale:

- orientarea containerelor se face în așa fel încât să permită vizibilitate cât mai bună spre baltă și spre poarta de acces.
- Se preferă astfel orientarea containerelor, cu fațada principală pe direcția nord,

Art.6.4. Amplasarea față de drumurile publice,

- Containerele fiind amenajări provizorii se pot amplasa convenabil în interiorul parcelei, cu respectarea prevederilor Codului civil

Art.6.5. Înălțimea construcțiilor.

- Containerele se montează pe un singur nivel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.1. Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces carosabil la drumurile publice si pietonal la fiecare lot, sau prin servitute;

Art.7.2. Accesele carosabile

- trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si autovidanței;
- Accesele vor fi directe si se va prevedea , in interiorul parcelelor, suficient spatiu pentru parcare si locuri de intoarcere.
- In situatia de fata accesul este asigurat printr-un drum de exploatare,propus pentru modernizare, racordat la Dc 3969;
- Orice amenajare noua se va face pe cheltuiala beneficiarului.
- Aleile carosabile din incinta parcelelor vor avea latimea min de 3.5 m

Art.7.3. Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele construite;

Art.7.4. Parcaje, garaje

- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca acestea se asigura pe terenul propriu.
- Numarul de locuri de parcare s-a stabilit la 11 locuri

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.8.1. Asigurarea cu utilitati

- Zona studiata, nefiind echipata cu retele de utilitati, asigurarea acestora se face in sistem propriu.
- Asigurarea cu apa a baltii se face natural, pe principiul vaselor comunicante.
- Energia electrica necesara se asigura prin montarea unui generator de current.

Art.8.2. Realizarea de retele tehnico edilitare :

- Containerele si toaletele ecologice sunt echipate din fabricatie cu instalatii interioare de curent.
- Sunt necesare instalatii exterioare de racordare a fiecarui modul la generatorul de curent;

Art.8.3. Autorizarea executarii amenajerilor este permisa daca se respecta normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil;

Art.8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de drumuri publice si utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile loturilor pentru constructii

Art.9.1. Se vor respecta forma si dimensiunile lotului, conform masuratorilor topografice. In acest sens se va tine seama de limitele proprietatilor actuale existente.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Art. 10.1. Spatii verzi

- Pe toate suprafetele neocupate de apa [balta de peste] si parcaje se vor amenaja spatii verzi inierbate, care se vor intretine in mod corespunzator prin grija beneficiarului ;
- Taluzurile inerbate se consolideaza cu vegetatie arboricola adecvata.

Art.10.2. Imprejmuiri

- Lotul se va imprejmu total cu imprejmui transparente, avand inaltimea de max. 2.00 m,

- Se propune împrejmuirea cu gard din sarma montata pe stalpi din ba.

Art.10.3. Imprejmuirile se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor pe terenul propriu.

III. ZONAREA FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

Art.11.1 ZONE FUNCȚIONALE

Zona aferenta parcelei se încadrează ca zonă AGRICOLA cu teren arabil;

Un alt tip de zona este "ZONA CAILOR DE COMUNICATIE" aferenta cailor de comunicatie rutiera si a amenajerilor acestora.

Se propune ca functiune a zonei: RAURI SI OGLINZI DE APA

Art. 11.2 FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

Functiuni complementare admise zonei studiate sunt: spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, ape , respectiv balta pentru pesti.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei in zona.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. Utilizare functionala

Art. 12.1 Utilizari premise:

- Balta pentru pescuitul stationar de agrement;
- Amenajeri administrative provizorii [containere modulate, toalete ecologice];
- spatii verzi
- acces carosabil si pietonal
- parcaje;

Art. 12.2 Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel;
- activitati generatoare de risc tehnologic;
- activitati care necesita un volum mare de transport (>50 mc/ saptamana) spatii de productie sau prestari servicii;
- dotari social-culturale
- adaposturi pentru animale;

Art. 12.3. Depozitarea si colectarea gunoiului.

- In interiorul lotului trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Deasemenea se vor amenaja locuri de depozitare temporara a deseurilor menajere;

V.DISPOZITII FINALE

Art.13. Prezentul RLU, parte integranta a PUZ-ului, intra in vigoare odata cu aprobarea sa potrivit legii.

Coordonator RUR

Arh.

Enyedi Dan