

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL "COMPLEX AGREMENT" BAILE HERCULANE STR. PECINISCA NR.FN, JUD. CARAS-SEVERIN**

solicitant fiind :

**SC MARTA BACOLUX SRL**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. Rolul R.L.U.**

Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal realizat pe zona delimitată la sud – stație epurare și strada Pecinisca (Dn-67D), la nord – riul Cerna, la est – riul Cerna, la vest – locuințe, riul Cerna, PUZ generat de investiția ce prevede construire " COMPLEX AGREMENT", pe terenul evidențiat în extras C.F. nr.31523, în suprafața de 11.067 mp se află în intravilanul orașului Baile Herculane, unitate teritorială administrativă nr.13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară, conform Aviz de oportunitate emis de Consiliul Local Baile Herculane, arhitectul șef și aprobat de primarul orașului Baile Herculane, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 64/23.12.2015 emis de Primăria Oras Baile Herculane la solicitarea beneficiarului SC MARTA BACOLUX SRL prin BAZAVAN MARIAN.

Terenul pentru care se elaborează prezentul studiu este compus din teren proprietate privată (terenul proprietatea SC MARTA BACOLUX SRL, investitor care a generat prezentul P.U.Z. ).

Prin prezenta documentație se modifică următoarele :

terenul pe care se propune investiția este situat conform PUG al orașului Baile Herculane (în curs de aprobare) în zona locuințe și gospodărie comună, P.O.T. 25 % și C.U.T. 0,75, astfel conform solicitării din certificatul de urbanism pe terenul proprietate privată SC MARTA BACOLUX SRL se dorește construirea unui COMPLEX DE AGREMENT. Prin această propunere se va schimba configurația volumetrică urbanistică a zonei. Având în vedere că până la această dată, autoritatea publică nu și-a propus exproprierea terenului pentru cauză de utilitate publică – gospodărie comună, proprietarul acestuia, SC MARTA BACOLUX SRL, dorește promovarea investiției menționate mai sus.

---

Regulamentul se coreleaza cu propunerile din planul urbanistic general si se aproba impreuna cu acesta; planul urbanistic zonal si regulamentul aferent o data aprobate, constituie actul de autorizare al administratiei publice locale asigurand atat protectia proprietarilor individuali din zona cit si a colectivitatii locale.

## 2. Baza legala a elaborarii

Acest regulament a fost elaborat in conformitate cu actele normative in vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Dintre principalele acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice, se mentioneaza:

Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10/04/2000, abrogat de Ordinul 289/2002.

Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991 completata prin L199/2004);

Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicata L169/1997);

Legea administratiei publice locale (nr. 69/ 1991, modificata prin L 24/1996);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/ 1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/ 1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/ 1996, modificata prin L247/2005)

Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/ 1995, modificata prin L587/2002);

Legea privind protectia mediului (nr.137/ 1995, modificata si aprobata de Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/ 1998, pentru aprobarea OG nr. 43/ 1997 );

Legea apelor (nr. 107/1996, modificata prin L112/2006);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998 modificata prin L 441/2003);

Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificata prin L 528/2004, abrogata prin OUG 34 / 2006);

Legea privind imbunatatirile funciare (nr. 84/ 1996);

Legea nr. 212/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 60/ 2001 privind achizitiile publice;

HG 411/2005 privind achizitiile publice;

Codul civil;

---

Ordinul ministrului sanatatii nr. 1028/2004 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

HG 1076/2004 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Legea nr. 26/1996-Codul silvic

Legea nr. 289/2006 care modifica si completeaza Legea 350/2001 care priveste amenajarea teritoriului si urbanism

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele din prescriptiile acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul plan urbanistic si regulament.

Regulamentul cuprinde prescriptii (permisiuni si restrictii) si recomandari generale la nivelul unitatilor teritoriale de referinta stabilite in cadrul Planului Urbanistic Zonal.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul situat in teritoriul intravilan, zona marcata in plansele desenate.

#### Prescriptii si recomandari generale

Principalele categorii de interventie in zona potrivit propunerilor din PUZ sunt urmatoarele:

construirea pe teren liber;

realizarea bransamentelor la retelele de echipare edilitara existenta in zona;

amenajari de spatii verzi, cai de comunicatie, parcaje etc.

Autorizarea acestor categorii de interventii urmeaza sa se supuna prevederilor PUZ si Regulamentului aferent care contin elemente suficiente ce permit realizarea obiectivului solicitat.

La elaborarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire pe baza PUZ este necesar a se tine seama de urmatoarele conditii de ordin general.

incadrarea cererii solicitantului in functiunea dominanta conform PUG

constructiile si amenajarile cu alte destinatii sa fie complementare in raport cu functiunea dominanta, sa nu creeze incomodari sau disfunctionalitati

verificarea dreptului de utilizare asupra terenului

protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public de toate categoriile (instituti si servicii publice, spatii verzi si agrement, modernizari si extinderi ale circulatiei carosabile si pietonale, extinderi de lucrari edilitare);

---

respectarea regimului de aliniere a constructiilor, a regimului de inaltime maxim propus, incadrarea in procentul de ocupare teren (POT) si in coeficientul de utilizare a terenului (CUT) prevazut.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Se propune pastrarea si protejarea mediului natural si a mediului antropic, precum si depistarea si diminuarea potentialelor surse de poluare in scopul mentinerii calitatii factorilor de mediu actuali (Legea nr. 195/2005, privind protectia mediului inconjurator si alte Ordine emise de catre Ministerul Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului).

In acest scop nu se admite amplasarea de unitati productive sau de servicii care sunt producatoare de noxe peste nivelul admis, in teritoriul studiat.

Amplasamentul propus pentru COMPLEXUL DE AGREMENT se află în proprietatea privată a SC MARTA BACOLUX SRL și are destinația de curți construcții conform C.F. Prin prezentul PUZ se propune modificarea coeficientului de utilizare al terenului.

Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal se stabilesc conditiile si masurile urbanistice ce trebuie avute in vedere la nivelul intregii zone studiate in PUZ:

promovarea operatiunilor urbanistice care contribuie la o mai buna organizare a structurii urbane a orasului Baile Herculane, in ansamblul ei folosirea rationala a teritoriului in limitele intravilanului stabilit prin PUG. Activitatea de construire in cadrul zonei studiate se va desfasura pe teren liber;

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Realizarea constructiilor se va face in conformitate cu Normativul P100-1/2004 aprobat de MTCT cu Ordinul 489/5/04/2005, intrat in vigoare cu 31.05.2006.

Respectarea interesului public prin realizarea lucrarilor publice, a expropriilor pentru o cauza de utilitate publica, precum si tinind seama de asigurarea compatibilitatilor functiunilor (Legea exproprierii pentru o cauza de utilitate publica nr. 33/94).

Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea si intretinerea spatiilor de utilizare publica (spatii verzi, circulatii carosabile si pietonale) existente sau propuse a se realiza, vor fi coordonate de Primaria orasului Baile Herculane prin organele de specialitate ale acesteia;

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire.

Se interzice amplasarea si realizarea de mobilier urban, standuri comerciale, chioscuri, semnale, reclame, etc., care impiedica sau stinjenesc circulatia pietonala si afecteaza estetica urbana.

Se interzice amplasarea si realizarea de unitati de productie sau prestari servicii etc., care sunt generatoare de noxe sau de aspect estetic neadecvat

#### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pentru cladire se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, pentru servitutea de vedere, dar nu mai putin de 1,90 m cu urmatoarele exceptii:

- cladirea se realizeaza cu calcan catre vecinatate;

Se va tine cont de prevederile Codului Civil , cum ar fi:

- servitutea privind picatura stresinilor
- servitutea de a nu zidi pe un fond non aedificandi

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale se va face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise

Se recomanda sa nu se admita aparitia unor calcane , mai ales din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane.

#### Regim de inaltime

Se propune realizarea unui regim de inaltime variabil P+2 care se incadreaza sub media regimului de inaltime al zonei. Regimul de înălțime variabil se datorează configurației volumetrice a clădirii propuse astfel în vederea integrării optime în raport cu fondul construit existent în zonă.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Se va urmari realizarea aspectului arhitectural de calitate al cladirilor prin materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc.

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Organizarea circulatiei

Zona se bucură de accesibilitate ridicată datorită distanței mici până la strada Pecinisca. Strada Pecinisca are prospect de 7 m din asfalt în stare buna sau foarte bună.

În incinta proprietății private, accesul carosabil se realizează printr-o alee carosabilă și un parcaj.

#### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Clădirea va fi în mod obligatoriu racordată la toate tipurile de rețele publice existente în zona (apa, canalizare, electrice, telefonie)

Alimentarea cu apă și canalizare se va face ținând seama de normativele și STAS-urile în vigoare la data elaborării proiectelor de specialitate, din care menționăm:

##### - NORMATIVE:

NP 54-1988- Norme tehnice provizorii pentru protecția exterioară contra coroziunii a construcțiilor subterane care se transportă lichide;

-- C 90-1983- Normativ pentru condiții de descarcare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale centrelor populare.

##### - STANDARDE

8.591-1/1991-Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură;

-4.163-1988- Rețele exterioare de distribuție. Alimentări cu apă;

-3.051-1991-Canale ale rețelelor exterioare de canalizare;

-2.448-1982-Camine de vizitare pentru canalizare;

-1.846-1990-Canalizări exterioare. Determinarea debitelor.

Beneficiarul prezentei documentații, va asigura bransament la rețelele de alimentare cu apă existente în zona.

La proiectarea și execuția noilor lucrări de bransamente se vor institui și zonele de protecție sanitară.

Conductele de apă se vor monta la distanța minimă de 3,0 m față de canalele menajere în plan orizontal și minimum 0,50 m deasupra canalelor.

Canalizarea construcției se va asigura prin bransament la rețeaua de canalizare din zona.

#### Retele electrice și de telecomunicații

Au fost respectate normele privind coordonarea existenței instalației electrice cu liniile de telecomunicații și celelalte instalații tehnico-edilitare cu care se intersectează sau cu care au traseu comun.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea și executarea rețelelor electrice sunt următoarele:

- PE 132/83 MEE-Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;

- PE 107/81 MEE-Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;

- 
- PE 101/85 MEE-Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformatoare cu tensiuni peste 1 Kv -PE 101A/85 MEE-Instructiuni privind stabilirea distantelor de amplasare a instalatiei electrice de peste 1 Kv;
  - PE 125/78-Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiei electrice cu liniile de telecomunicatii;
  - Liniile electrice vor fi supraterane, cit si subterane, pozate in partile necarosabile ale arterelor de circulatie rutiera. Traversarea partii carosabile se va face in tevi de protectie, pozate la 1,0m sub nivelul solului.

La pozarea cablurilor de energie electrica, se vor respecta urmatoarele distante minime conform Normativului PE 1074/81.

#### PE ORIZONTALA

- 500 mm fata de cablul telefonic;
- 100 mm fata de cabluri 20Kv;
- 500 mm fata de o conducta de apa si canal;

#### PE VERTICALA

- 500 mm intre toate tipurile de cabluri  $U_r > 10Kv$
- 250 mm pina la conducta de apa si canal;
- 600 mm fundatii de cladiri
- 700-800 mm pozare cable de la sol

Distantele de pozare pot fi reduse pe portiuni scurte la intrarea conductelor in cladiri si la punerea in tuburi de protectie.

#### Telecomunicatii

Se va executa bransament la reseaua telefonica din zona care se va proiecta si executa conform normativelor in vigoare.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea si executarea retelelor telefonice sunt urmatoarele:

- Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor interioare de telecomunicatii 18/82 pct 4.7. racorduri.

#### 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se impune respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

#### 10. Regului cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladire sa se asigure tratarea din punct de vedere peisager cu diverse plantatii ornamentale, precum si mobilier urban.

Se va solicita indicarea in planul care insoteste cererea de autorizatie de construire modul de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatii publice.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Subunitati functionale in cadrul unitatilor teritorial administrativ ale orasului:

Zona studiata, conform PUG (in curs de aprobare), este incadrata ca zona cu functiuni de locuinte si gospodarie comunala.

### **IV. Prevederi la nivelul subunitatilor functionale**

#### **CONSTRUCTII EXISTENTE**

Zona studiata pentru definirea contextului are in structura sa locuinte individuale P si P+1, spatii statie epurare P și de prestări servicii P+1+M.

#### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

- proprietatea asupra terenului cuprins in zona de aplicabilitate a PUZ este privata si publica.

#### **PROPUNERI**

- amenajare parcări
- amenajare de noi trasee pietonale care să asigure accesul către clădirea nou propusă
- realizare de noi spații verzi adecvate configurației volumetrice nou propuse
- amenajarea spatiilor verzi existente

#### **RESTRICTII**

- nu se permite schimbarea functiunii
- interzicerea realizarii de constructii provizorii - garaje

#### **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIEI - P+2**

#### **INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

coeficientul de utilizare a terenului CUT = max. 0,75

procentul de ocupare a terenului POT = max. 25,00 %

#### **ACCESSE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII**

Accesul la spațiile COMPLEXULUI DE AGREMENT se face din strada Pecinisca.

#### **CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE**

- pentru constructii - COMPLEX DE AGREMENT
- structura din b.a., finisaje de înaltă performanță și calitate estetică, acoperire tip sarpanta
- pentru parcare
- imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton si substraturi din balast compactat si nisip
- pentru trotuare:



- 
- pavele din beton pe pat de nisip si balast bine compactat
  - pentru dalajele pietonale:
  - dale mozaicate finisate mat, insertii din straifuri bazaltice, granitice etc

#### PLANTATII

- amenajarea vegetatiei existente alcatuita din arbori si arbusti si amenajarea de noi spații propuse
- tratarea din punct de vedere peisager a spatiilor verzi nou propuse.

Intocmit,  
Sef proiect,  
Arh.Dipl. TRIF MARIANA