



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII
SALĂJ-ZALĂU

str. UNIRII nr. 20 telefon: 060/614020 fax: 060/617921

**PLANUL URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI
GIRBOU**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

FISA PROIECTULUI

PROIECT NR.	3099/1999
DENUMIREA LUCRARI	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – PUG COMUNA GIRBOU
BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI GIRBOU
PROIECTANT	SC “ PROCONSAL” SA ZALAU Str. Unirii nr.20 Zalau
SEF PROIECT	T.ARH. VIRAG ELISABETA
DATA INTOCMIRII	Decembrie 1999



PUG COMUNA GIRBOU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

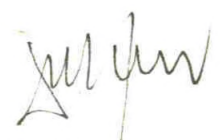
* FISA PROIECTULUI	Pag. 2
* CUPRINS	Pag. 3
* COLECTIV ELABORATOR	Pag. 4
* LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	Pag. 5
* LISTA TERMENELOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME)	Pag. 6
* PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT	Pag. 7
* PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)	Pag. 10
*PRESCRIPTII SPECIFICE AFERENTE U.T.R. –URILOR	
- LOCALITATEA GIRBOU	Pag. 16
- LOCALITATEA SOLOMON	Pag. 36
- LOCALITATEA CALACEA	Pag. 47
- LOCALITATEA POPTOLEAC	Pag. 60
- LOCALITATEA CERNUC	Pag. 70
- LOCALITATEA BEZDED	Pag. 80
- LOCALITATEA FABRICA	Pag. 87

P.U.G. COMUNA GIRBOU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR

ing. IMRE ALEXANDRU



SEF PROIECT :

teh.arh. VIRAG ELISABETA



URBANISM:

arh. DUSMANESCU MIRCEA



t.eh. DEAK MARIA



P.U.G. COMUNA GIRBOU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A
UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

- C ZONA CENTRALA
- LM ZONA PENTRU LOCUINTE CU CLADIRI P, P+1,P+2
- I ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE
- P ZONA DE PARC – COMPLEX SPORTIV-RECREERE (LOISIR)
- A ZONA UNITATILOR AGRICOLE
- TSE ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR
SUBSOLULUI
- GC ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
- TE ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARE

P.U.G. COMUNA GIRBOU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**LISTA TERMENELOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN
FORMA ABREVIATA (ACRONIME)**

P.U.G.	Plan Urbanistic General
P.U.Z.	Plan Urbanistic Zonal
P.U.D.	Plan Urbanistic de Detaliu
R.G.U.	Regulament General de Urbanism
R.L.U.	Regulament Local de Urbanism
P.G.L.	Prescriptii Urbanistice cu grad mare de generalitate Privind amplasarea echiparea si conformarea constructiilor de locuinte
U.T.R.	Unitati Teritoriale de referinta
P.O.T.	Procent de Ocupare a Terenului
H.G.R.	Hotararea Guvernului Romaniei
O.G.	Ordonanta Guvernului
M.L.P.A.T.	Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
C.N.M.A.S.I.	Comisia Nationala a Monumentelor , Ansamblurilor si <i>Siturilor Istorice</i>
C.U.	Certificat de Urbanism
P.A.C.	Proiect pentru Autorizatia de Construire
P.S.I.	Norme privind Prevenirea si Stingerea Incendiilor
A.C.	Norme privind Apararea Civila
D.N.	Drum National
P+(...)	Parter + (...) etaje

I. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona extravilana si intravilana a fiecărei localitati componente a comunei Girbou stabilita conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) sectiunea Reglementari –zonificarea teritoriului. Planul Urbanistic general impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri in limitele teritoriului intravilan si extravilan.

2. Corelarea Regulamentului Local de Urbanism cu Planul Urbanistic General si cu alte regulamente

- a. Regulamentul Local de Urbanism constituie partea descriptiva operationala a PUG –ului care detaliaza reglementari concrete privind constructibilitatea teritoriului intravilan si extravilan. Conditionarile stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile PUG cuprinse in partea desenata – referitoare la situatia existenta, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.
- b. Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism se preiau si se detaliaza in cadrul Planurilor Urbansitice Zonale (PUZ) si a regulamentelor ce se asociaza
- c. Prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ) sau de detaliu (PUD) aprobate, inclusiv conditiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG si a regulamentului aferent (RLU) urmand ca in etapele de reactualizare a acestora sa fie insusite ca parti constitutive.
- d. Prevederile RGU cu deosebire prescriptiile RLU aferent se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/16.07.1996 (RGU 525/96) si Ordinului MLPAT nr. 80/N/1996.
- e. Prescriptiile RLU se coreleaza cu prescriptiile regulamentelor instituite anterior elaborarii pentru domenii specifice: protectie sanitara, zone speciale, zone istorice, etc.

3. Diviziunea teritoriului intravilan in unitati teritoriale de referinta (UTR)

Teritoriile intravilane ale localitatilor componente ale comunei Girbou au fost impartite in unitati teritoriale de referinta (UTR) in conformitate cu delimitarile de zonificare functionala stabilite in sectiunea corespunzatoare a PUG -ului UTR -ul este o reprezentare conventiionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe langa functiunea predominanta a zonei, celelalte criterii de diviziune in UTR-uri au fost omogenitatea inventarului construit, necesitatea elaborarii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu si posibilitatea folosirii unor limite fizice existente in teren (strazi, granituri funciare, cursuri de apa, etc).

In unele cazuri U.T.R. -urile contin portiuni (incinte, loturi, amplasate) nuanate ca mod de utilizare functionala, denumite subzone cu functionalitate distincta.

UTR - urile au fost precizate printr - **un indicativ zonal** - relativ la functionalitatea preponderenta a terenului in speta - si numerotate dinspre centru spre periferie, pentru a usura operativitatea intrebuintarii RLU ca instrument de lucru al administratiei locale.

Documentatia RLU va fi structurata in **parte descriptiva si parte grafica auxiliara.**

Partea descriptiva contine fisele de **prescriptii specifice** aferente fiecarui UTR si un cumul de **prescriptii generale** cu o pondere mare de valabilitate in cazul zonelor de locuinte individuale.

In **partea grafica** sunt identificate toate UTR - urile descrise, in plansa de ansamblu a fiecarei localitati (sc. 1: 5.000).

4. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatilor comunei Girbou.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata)

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele , procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului .

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al *administratie publice locale* si se aproba de catre *Consiliul Local Girbou*, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (dupa aprobare RLU va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii)

NOTA:

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinatie forestiera , in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvelor lacurilor, in zonele cu valoare de patrimoniu cultural , situate in **extravilanul localitatilor componente ale comunei Girbou**, se supune prevederilor articolelor 3,5,7,8 si respectiv 9 din Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996, aceste suprafete de teren sunt evidentiata in plansa de incadrare in teritoriul administrativ, parte integranta a Planului Urbansitic General .
2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din RGU nr. 525/1996.
3. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare autorizarea executarii lucrarilor aferente (constructii, retele, echipamente) se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU nr. 525/1996. Retelele de apa , canalizare drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a *comunei Girbou* .
Retelele de alimentare cu energie electrice si telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului.
4. Pe terenurile *asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica* (protectia sanitara a surselor , retelelor , statii de epurare, etc...) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din RGU nr. 525/1996.

II. PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)

1. Caracteristici ale parcelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. să aibă o suprafață minimă de:
 - 150 mp la locuințe insiruite
 - 200 mp la locuințe izolate sau cuplate
- b. să aibă un front stradal de
 - minim 8 m la locuințe insiruite (două calcane laterale)
 - minim 10 m la locuințe cuplate (un calcan, o fatadă laterală)
 - minim 12 m la locuințe izolate (patru fatade)
- c. să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- d. în cazul parcelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan) respectiv 15 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fatade).
Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

2. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

Conform RGU 525/1996, articol 23.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită fata de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

- obtinerea unor distante de protectie, in cazul unor artere de mare circulatie
- facilitarea crearii unor pietee sau degajamente amenajate in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona – subzona UTR) se mentioneaza conditiile de aliniera a noilor constructii.

3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Conform RGU 525/1996, articolul 24.

Pentru toate constructiile ce se realizeaza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.0 m cu urmatoarele exceptii

- cladirea se lipeste de doua calcane invecinate (sistem plomba) formand un front continuu
- cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, caz in care se mentine pe celelalte laturi $H/2$ fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de 3.0 m

Distanta minima de 3.0 m necesara in cazurile de mai sus, se majoreaza la:

- 4.0 m in cazul cand locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii
- 6.0 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.

4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceiasi parcela

Conform RGU 525/1996, articolul 24.

Distantele dintre cladirile nealaturate , pe aceiasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijlocelor de stingere a incendiilor precum si accesul mijlocelor de salvare astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor , legat de iluminare naturala, insorire salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceiasi parcela distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.0 m.

Anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladire sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului civil (servitute de vizibilitate)

5. Amplasarea fata de drumuri publice si cai ferate din administrarea SNCFR

Conform RGU 525/1996, articolele 18 si 20

6. Accese

Conform RGU 525/1996, articolul 25, anexa 4.

Caracteristicile acceselor (cat si a drumurilor) trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare si de protectie civila precum si a persoanelor cu mobilitate redusa.

Pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat

Caracteristicile acceselor vehiculelor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei folosirii pe care o servesc . In consecinta ele se amenajeaza astfel incit sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor la acelasi drum trebuie sa fie cat mai redus.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex.o parcela de colt) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Se mentioneaza conditiile realizarii acceselor in cazul unor reparcelari , instrainari, etc.

7. Drumuri

Drumurile trebuie sa se integreze corect in reseaua generala de circulatie.

Caracteristicile drumurilor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei folosintelor pe care le servesc trebuind sa fie amenajate in consecinta

Fundaturile vor fi prevazute cu platforme corespunzatoare de intoarcere

Intersectiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilitatii in conditii optime.

Daca functionalitatea impune si reseaua de circulatie permite, se poate prevedea deschiderea de drumuri pietonale sau pentru biciclisti.

8. Stationarea autovehiculelor

Conform RGU 525/1996, articolul 33, anexa 5.

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului drumului public.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" (indicativ P132/93)

9. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

Conform RGU 525/1996 articolul 15, anexa 2.

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis a fi ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegandu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafata cailor de acces si stationare).

POT stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este obligatoriu pentru fiecare parcela din diviziunea respectiva.

In mod practic , POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

Prin utilizarea POT se poate mentine o situatie favorabila sub aspectul spatiilor libere si plantate, fie se poate corecta o situatie existenta necorespunzatoare a spatiilor plantate , in sensul cresterii suprafetei acestora.

Prin asocierea POT cu CUT (coeficientul de utilizare a terenurilor rezultat din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului) poate rezulta si controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente , etc.

10. Inaltimea constructiilor

Conform RGU 525/1996 articolul 31.

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate a regimului existent al zonei sau cladirilor invecinate, a dezideratelor de silueta si inchidere a campului vizual cu un cap de perspectiva necesitatii obtinerii unor dominante, etc.

Regimul de inaltime stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este marcat in piesele desenate si intarit prin prescriptiile din regulament.

El se stabileste fie prin limita maxima , fie prin limita minima sau prin ambele in functie de specificul diviziunii pentru care se instituie.

11. Conditii de echipare edilitara

Conform RGU 525/1996, 13, 27, 28, 29

a. Apa potabila

Orice constructie noua, destinata locuirii, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.

In situatia in care , localitatea sau zona considerata nu dispune de retea publica de distributie, se admite alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si a protectiei sanitare in raport cu posibile surse vecine de poluare. Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile.

b. Canalizare menajera

Orice constructie noua destinata locuirii, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere.

In absenta retelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.

Sistemul individual sau de grup (ex. fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.

c. Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad in sarcina exclusiva a proprietarilor.

d. Retele electrice telefonice si CATV

In anumite zone ale localitatii (centrale, pericentrale, etc.) poate fi impusa realizarea retelelor electrice telefonice si CATV in subteran.

e. Salubritate

Toate gospodariile individuale si blocurile cu locuinte colective trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

In puncte special amenajate vor fi prevazuti recipienti pentru colectarea materialelor recuperabile.

12. Aspectul exterior al constructiilor

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri registre de inatime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc)

Prescriptiile vor urmarii ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si calitatii urbanistice a zonelor in care sunt amplasate.

Pentru zonele purtatoare de cladiri sau grupuri de cladiri cu valoare deosebita (istorice, de arhitectura, ambientele. etc.) prescriptiile vor fi deosebit de amanuntite.

13. Spatii verzi

Conform RGU 525/1996, articolul 34 si anexa 6

Pe ansamblul localitatii sau a zonei considerate, prescriptiile vor urmari mentinerea si dezvoltarea suprafetelor plantate, cu precadere acolo unde acestea sunt deficitare.