



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII
SALĂJ-ZALĂU

str. UNIRII nr. 20 telefon: 060/614020 fax: 060/617821


PLANUL URBANISTIC GENERAL PRELIMINAR

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

COMUNA CRASNA

FISA PROIECTULUI

PROIECT NR.	3078/1999
DENUMIREA LUCRARI	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – PUG PRELIMINAR COMUNA CRASNA
BENEFICIAR	CONSILIUL COMUNAL CRASNA
PROIECTANT	SC "PROCONSAL" SA ZALAU
SEF PROIECT	TEH. KOZMA SANDOR
DATA INTOCMIRII	DECEMBRIE 1999



PUG PRELIMINAR
COMUNA CRASNA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

* FISA PROIECTULUI	1
* CUPRINS	2
* LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	3
* LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME)	4
* PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT	5
* PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)	8
*PRESCRIPTII SPECIFICE AFERENTE U.T.R. –URILOR	
- LOCALITATEA CRASANA	14
- LOCALITATEA HUSENI	47
- LOCALITATEA MARIN	56
- LOCALITATEA RATIN	65

P.U.G. PRELIMINAR CRASNA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A
UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

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

P.U.G. PRELIMINAR CRASNA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN
FORMA ABREVIATA (ACRONOMIE)**

P.U.G. P.	Plan Urbanistic General PRELIMINAR
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 Siturilor Istorice
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 intravilană a fiecărei localități componente a comunei Crasna stabilită conform Planului Urbanistic General (P.U.G.P.) preliminar secțiunea Reglementări –zonificarea teritoriului. Planul Urbanistic General Preliminar împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului intravilan.

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

- a. Regulamentul Local de Urbanism constituie partea descriptivă operațională a PUG –ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.
Condițiile stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile PUG preliminar cuprinse în partea desenată – referitoare la situația existentă, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.
- b. Prevederile PUG preliminar aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism se preiau și se detaliază în cadrul Planurilor Urbansitice Zonale (PUZ) și a regulamentelor ce se asociază
- c. Prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ) sau de detaliu (PUD) aprobate, inclusiv condițiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG preliminar și a regulamentului aferent (RLU) urmând ca în etapele de reactualizare a acestora să fie însușite ca părți constitutive.
- d. Prevederile RGU preliminar cu deosebire prescripțiile RLU aferent se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/16.07.1996 (RGU 525/96) și Ordinului MLPAT nr. 80/N/1996.

- e. Prescripțiile RLU se corelează cu prescripțiile regulamentelor instituite anterior elaborării pentru domenii specifice: protecție sanitară, zone speciale, zone istorice, etc.

3. Diviziunea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință (UTR)

Teritoriile intravilane ale localității componente ale comunei Crasna au fost împartite în unități teritoriale de referință (UTR) în conformitate cu delimitările de zonificare funcțională stabilite în secțiunea corespunzătoare a PUGP-ului. UTR-urile sunt o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe lângă funcțiunea predominantă a zonei, celelalte criterii de diviziune în UTR-uri au fost omogenitatea inventarului construit, necesitatea elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu și posibilitatea folosirii unor limite fizice existente în teren (străzi, granituri funciare, cursuri de apă, etc).

În unele cazuri U.T.R. -urile conțin porțiuni (incinte, loturi, amplasate) nuanțate ca mod de utilizare funcțională, denumite subzone cu funcționalitate distinctă.

UTR -urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** - relativ la funcționalitatea preponderentă a terenului în spațiu - și numerotate dinspre centru spre periferie, pentru a ușura operativitatea întrebuintării RLU ca instrument de lucru al administrației locale.

Documentația RLU va fi structurată în **parte descriptivă și parte grafică auxiliară**.

Partea descriptivă va conține fișele de **prescripții specifice** aferente fiecărui UTR și un cumul de **prescripții generale** cu o pondere mare de valabilitate în cazul zonelor de locuințe individuale.

În **partea grafică** sunt identificate toate UTR -urile descrise, în planșa de ansamblu a fiecărei localități (sc. 1: 5.000).

4. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul comunei Crasna.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, aplicându-le la situația concretă a comunei studiate.

La baza elaborării prezentului regulament stau în 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 Crasna , 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 Crasna**, 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 Preliminar.
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 Crasna.
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 parcelelor

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 față laterală)
 - minim 12 m la locuințe izolate (patru fațade)
 - c. să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
 - d. în cazul parcelelor 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 fațade).
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Conform RGU 525/1996, articol 23.

Față 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 față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

- obtinerea unor distante de protectie, in cazul unor artere de mare circulatie
- facilitarea crearii unor pietze 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.963.

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 26, anexa 4.11.

Căarakteristicile 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 incat 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 drum 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 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 26, anexa 4.11.

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 25, anexa 2.1.

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 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 25 anexa 2.1.

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 periodic) 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 inaltime, 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 6.9.

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