



PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 04/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„CIMITIR PENTICOSTAL”

Municipiul Hunedoara, F.N., județul Hunedoara

Beneficiar: BISERICA PENTICOSTALĂ GOLGOTA

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

1.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism, este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor aferente zonei reglementate de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare al Planului Urbanistic Zonal.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991, republicată și actualizată.

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale unei localități, se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate, este necesară conform legii, modificarea Planului Urbanistic General al respectivei localități.

1.5 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, au stat în principal: Legea 50/1991 (republicată în Monitorul Oficial nr. 228/14.12.1992), Ordinul MLPAT nr. 91/ 1991 și RGU (aprobat prin HGR 525/1996), Legea 350/2001 cu toate modificările ulterioare și ansamblul de legi care gestionează amenajarea teritoriului, Legea 18/1991 privind fondul funciar republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, Legea 137/1995 privind protecția mediului, Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei reglementate de P.U.Z., detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localităților.

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al municipiului Hunedoara, aferente Unității Teritoriale de Referință nr. 5.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor pentru toate terenurile aferente zonei reglementate.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei studiate, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

3.2 Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări noi zonei, cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Întocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind situația juridică a terenurilor și ridicarea topografică. Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z.-ului pentru zona studiată, explicitează, detaliind conținutul acestuia sub formă de prescripții și recomandări în vederea aplicării lor.

Regulamentul Local de Urbanism al prezentului P.U.Z. stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3.3 Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, în conformitate cu prevederile articolului 14 din Regulamentul General de Urbanism și pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele edificabile propuse, zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și cu un regim special de protecție prevăzut în legislație, precum și suprafețele destinate zonelor verzi.

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

4.1 Terenurile cuprinse în zona reglementată au majoritar categoria de folosință arabil, terenul proprietate al beneficiarului având suprafața de 8.130,00m² are categoria de folosință în totalitate arabil, din care 5.333,00m² în intravilan și 2.797,00m² în extravilan.

Prezenta documentație reglementează întreaga suprafață aferentă zonei, realizând modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone studiate, aferente Unității Teritoriale de Referință din care face parte, în conformitate cu art. 4, din Regulamentul General de Urbanism.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale - zona studiată nu este afectată de riscuri naturale. Totuși conform studiului geologic, există probabilitatea apariției apei subterane la niveluri cuprinse între -2,00 și -2,10m față de cota terenului natural, ceea ce presupune măsuri de protecție în cazul construcțiilor a căror elemente pot fi amplasate sub acel nivel.

5.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor - conform art.14 din Regulamentul General de Urbanism. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara,

terenul proprietate face parte din U.T.R. 5, zona studiată fiind lucrărilor de amenajare cimitire, având în vedere că parcela proprietate a beneficiarului este cuprinsă majoritar în zona de extindere cimitire.

5.3 Procentul de ocupare al terenului - conform art. 15 din Regulamentul General de Urbanism. În conformitate cu regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Hunedoara, în U.T.R. 5, procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 35%, iar coeficientul maxim de ocupare (C.U.T.) este de 0,8. Prin suprafața destinată zonei edificabile aferente terenului proprietate și a regimului maxim de înălțime propus, rezultă $P.O.T._{max}=12,57\%$ și $C.U.T._{max}=0,25$ pentru terenul proprietate și respectiv $P.O.T._{max}=7,60\%$ și $C.U.T._{max}=0,15$ pentru suprafața de teren reglementată.

5.4 Lucrări de utilitate publică - conform art.16 din Regulamentul General de Urbanism. În cadrul zonei reglementate, obiectivul de utilitate publică este calea de acces (strada) propusă în vederea deservirii întregii zone studiate. Aceasta va cuprinde un carosabil având două benzi de circulație, flancat pe ambele părți de trotuare dimensionate corespunzător precum și zone verzi, acestea fiind destinate inclusiv amplasării rețelei de iluminat stradal, lățimea totală fiind de 13,00m.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Amplasarea față de drumuri publice - conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism. Autorizarea construcțiilor se permite cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

6.2 Amplasarea față de aliniament - conform art. 23 din Regulamentul General de Urbanism.

6.3 Amplasarea în interiorul parcelei - conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism. Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare reglementat.

S-a ținut cont de reglementările Codului Civil în realizarea suprafeței care va îngloba construcția.

Perimetral este prevăzut a se realiza o zonă verde de protecție (conform ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), având lățimea de 3,00m și care va îngloba plantații de arbuști și gard viu.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile - conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism. Construcția propusă va fi deservită conform normelor de platforme și accese carosabile precum și pietonale, dimensionate corespunzător.

Pe zona destinată amplasării mormintelor s-a propus un acces major central semicarosabil, completat cu accese la fiecare 30,00m, de o parte și de alta, precum și în capătul de vest a proprietății, destinate a deservi pachetele de morminte.

În vederea dezvoltării întregii zone studiate se impune realizarea unei căi de acces dimensionate corespunzător, care să fie integrată în structura stradală a municipiului. Acest acces va cuprinde un carosabil având două benzi de circulație, cu lățimea de 3,50m fiecare.

7.2 Accese pietonale - conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism. Zona edificabilă destinată construcției precum și zona edificabilă destinată amplasării mormintelor sunt deservite de alei pietonale dimensionate corespunzător.

Aferent carosabilului propus sunt prevăzute pe ambele laturi, trotuare având 1,50m lățime, destinate a deservi întreaga zonă studiată.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism. Alimentarea cu apă se va realiza inițial din sursă proprie, puț forat și hidrofor, urmând ca în viitor, să se realizeze racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, după realizarea profilului stradal și prelungirea rețelelor edilitare care vor deservi proprietățile riverane.

Apele menajere din incinta proprietății, vor fi colectate și dirijate spre o ministație de epurare, amplasată în incinta proprietății, apele epurate putând a fi utilizate la irigarea zonelor verzi amenajate în incintă.

În viitor după extinderea rețelelor de canalizare menajeră în zona studiată, rețeaua de canalizare din incinta proprietății se va racorda la acestea.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin prelungirea rețelei de joasă tensiune și racordarea la rețeaua localității. Racordarea la rețeaua de joasă tensiune a minicipiului se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate.

8.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Înălțimea construcțiilor - conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism. Construcția aferentă propusă va avea regimul de înălțime subsol și parter, fiind destinată serviciilor specifice acestor funcțiuni.

9.2 Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1 Parcaje - conform art. 33 din Regulamentul General de Urbanism și anexei nr. 5 din regulament. Zona edificabilă include o suprafață care asigură amplasarea unui număr de parcări peste cele 5 specificate în anexa la regulament.

10.2 Spații verzi și plantate - conform art. 34 din Regulamentul General de Urbanism. Aferent carosabilului propus sunt prevăzute pe ambele părți zone verzi cu lățimea de 1,00m, destinate inclusiv amplasării iluminatului public.

În conformitate cu ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, perimetral terenului proprietate este prevăzut a se realiza o zonă verde de protecție având lățimea de 3,00m și care va îngloba plantații de arbuști și gard viu. Suplimentar, în zona aferentă corpului administrativ se vor realiza zone verzi pe suprafețele rămase neocupate de construcție sau platforme.

10.3 Împrejuriri - conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism. Investiția propusă va fi protejată perimetral de împrejurire, iar pe latura aferentă străzii se vor monta porți de acces.

Pe latura de est adiacentă străzii, împrejurirea se va realiza transparentă, iar pe laturile de nord, sud și vest împrejurirea se va realiza opacă, având înălțimea de minim 2,00m.

11. Reguli cu privire la protecția mediului

11.1 Cimitirul va fi autorizat sanitar, iar construcțiile propuse în zona destinată administrației vor fi dotate cu sală de ceremonii funerare și anexele specifice în conformitate cu normele sanitare.

11.2 În conformitate cu prevederile ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (art. 84), cimitirul va fi împrejmuit cu o perdea de arbori, iar între morminte și gard va fi o zonă liberă de 3,00m.

Se vor realiza zone verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.

11.3 Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;
- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.;
- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.



III. Zonificarea teritorială

12. Unități și subunități funcționale

12.1 Investiția propusă, aferentă terenului proprietate, înglobează două zone majore ca suprafață, respectiv zona edificabilă destinată construcției și parcarilor propuse și zona edificabilă destinată mormintelor.

Suprafața edificabilă destinată amplasării construcției administrative și a parcarilor aferente propuse va fi de $S=1.022,20\text{mp}$.

Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare reglementat.

Suprafața edificabilă destinată pachetelor de morminte va fi $S=5.994,03\text{mp}$.

Restul suprafeței reglementate este destinată străzii propuse și a parcarilor aferente.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

În cadrul suprafeței reglementate se regăsesc două subunități funcționale principale, acestea fiind zona aferentă cimitirului propus și zona care include căi de comunicație.

Din totalul suprafeței reglementate, zona destinată cimitirului va ocupa 52,18%, zona destinată căilor de comunicație va ocupa 33,55%, diferența va fi ocupată de zone verzi cu un procent de 14,27%.

Echiparea edilitară aferentă este cuprinsă în suprafața destinată căilor de circulație.

Suprafața destinată cimitirului include zona edificabilă pentru corp administrativ și parcări, precum și zona edificabilă destinată mormintelor.

Zona destinată căilor de comunicație cuprinde întregul pachet al accesului propus care include carosabilele, trotuarele, rigolele aferente, această zonă fiind destinată a deservi toate parcelele adiacente, incluse în zona studiată.

V. Unități teriale de referință

Prezenta documentație nu modifică numărul sau structura Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în Planul Urbanistic General în vigoare.

Întreaga suprafață studiată prin prezenta documentație de urbanism și implicit suprafața reglementată, aferente Unității Teritoriale de Referință nr. 5, din care face parte, realizează modalitatea de dezvoltare în viitor a întregii zone, încadrându-se în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, referitor la această zonă.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu

Întocmit,

arh. Răzvan Rugescu