

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAP. 1**

### **Dispozitii generale**

#### *ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism*

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

#### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în limita zonei studiate

## **CAP. 2**

### **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### *ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilanul localității, este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor de locuit, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general,
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
  - c. punerea în valoare a unor resurse naturale și amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
  - d. dezvoltarea economică a localității, prin investiții din sfera producției sau a prestațiilor de servicii, pentru crearea de noi locuri de muncă.
3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
4. Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### *ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv agricola.

#### ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Cladirea va fi amplasata astfel pe parcela de teren:
  - 9.50 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
  - 1.50 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
  - 192.76 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate
  - 40.00 m fata de limita **VEST** a limitei de proprietate.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 5.00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 5.20% conform prezentului PUZ.
4. Autorizarea executarii constructiilor, in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014,art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate .
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
7. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de un nivel.
8. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

*ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de exploatare a resurselor minerale, transportul materialului rezultat se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate.
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

*ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica, alimentare cu apa si canalizare.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

*ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.*

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

*ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri*

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .

**CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE**

*ART.10 – Unitati si subunitati functionale*

1. Functiunea propusa prin PUZ este aceea de institutii si servicii (IS).

**3. Functiunile complementare** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile.
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

5. **Interdicții** definitive de construire in zona :

- Nu sunt.

## CAP. 4

### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,10.

*ART.11 – Bilant teritorial*, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	320,00	5,24
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	1119,65	18,36
3.	Trotuare	-	-	154,04	2,52
4.	Zone verzi amenajate	-	-	4.506,31	73,88
5.	Teren arabil	6.100	100,00	-	-
6.	Total	6.100	100,00	6.100	100,00

POT –existent =0.00%

- propus =5.24 %

CUT- existent=0.00

- propus = 0.05

POT maxim admis 39%.

## CAP. 5

### CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, intregeste intravilanul localitatii Deva si pune in valoare potentialul de dezvoltare a unei noi zone de la marginea localitatii.

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul municipiului Deva.

Coordonator RUR arh. ARMASESCU DUMITRU