

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. Dispozitii generale

#### I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul de Urbanism aferent „P.U.Z. pentru:

**LOCUINTA, ANEXA SI INLOCUIRE IMPREJMUIRE**  
**str. Zavoi f.n. CF 67261, Deva, jud. Hunedoara**

El stabileste un set de reglementari ce trebuie respectate in ocuparea si utilizarea terenului cuprins in limitele studiate.

#### I.2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General al municipiului Deva.
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Hunedoara
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 36 din 29.01.2018 emis de către Primăria Deva
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Ordinul 2701 din 2010 referitor la informarea publicului in legatura cu planurile urbanistice
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare ( HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările si completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- HG.560/2005 si HG 37 din 2006 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

#### I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor constructiilor si amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

#### II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

#### II.2 Reguli cu privire la siguranța constructiilor si la apărarea interesului public

II. 2.1. Zona studiată nu prezinta riscuri naturale de tipul alunecari de teren, zona inundabila, etc.

II. 2.2. La autorizarea lucrărilor, se va verifica respectarea studiului geotehnic elaborat

pentru lotul in discutie.

II.2.3. Riscuri tehnologice – zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice si nu se permite pe acest amplasament autorizarea constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

#### II.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor pe lotul studiat este posibila fara conditii. Obiectivul poate – din punct de vedere tehnic - sa fie bransat la utilitatile publice existente in zona ( alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala) – pentru ca la strada Zavoi sunt retele pentru toate utilitatile necesare functionarii in bune conditii a locuintei si anexei propuse, fiind necesara doar executarea de racorduri si bransamente. Proiectele de bransamente se vor elabora de catre firme autorizate.

#### II.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea principala propusă este cea de locuire, **locuinte cu caracter urban**, regim redus de inaltime, D+P+1 si partial D+P .

Funcțiuni complementare admise – cele compatibile cu funcțiunea de locuire, cum sunt :

- **anexe gospodaresti ( magazine, garaj, filigorie,piscina, etc)**
- imprejmuiiri

Utilizari permise:

- constructiile sus amintite
- platforme carosabile si pietonale
- terenuri de joaca in aer liber
- zone verzi amenajate peisagistic sau plantate (gradini de legume, livezi)

Utilizari permise cu conditii

- **realizarea provizorie a imprejmuirii la strada si pe lateral** pe o latime variabila, indicata pe plansa 4, de la limita de proprietate spre interiorul lotului, astfel ca in situatia in care primaria trece la realizarea profilului stradal avizat pentru str. Zavoi, aceasta imprejmuire sa poata fi inlaturata si relocata pe cheltuiala beneficiarului.
- **realizarea imprejmuirii de la strada in regim definitiv** - se poate opta pentru aceasta solutie daca imprejmuirea se amplaseaza pe o pozitia mai retrasa, conform plansei 6,

Procentul de ocupare a terenului

**P.O.T. maxim = 25.47 %** este procentul conform RGU pentru zone exclusiv rezidentiale cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime.

Pornind de la procentul de ocupare si coroborand cu numarul de niveluri maxim admise rezulta **C.U.T.max= 0.49**

#### II.2.6. Lucrări de utilitate publică

Nu se prevad lucrari de utilitate publica.

### **II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Ordinul 119 privind Normele de igiena, recomanda **evitarea orientarii nord** pentru camerele de locuit.

#### II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se impune o retragere a:

- imprejmuirilor definitive la **minim 6,75m** fata de axul drumului actual ,
- constructiilor de **minim 14.80m** fata de limita de proprietate spre str. Zavoi

II.3.3 Amplasarea față de căi navigabile , cai ferate, aeroporturi - nu este cazul

II.3.4. Amplasarea față de aliniament ( prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre domeniul public si cel privat).

Se impune o retragere de **minim 14.8 m** de la aliniament .

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Avand in vedere latimea de peste 15 m a lotului se impun urmatoarele distante minime fata de limitele parcelei

- **1,0 m** fata de limita de proprietate spre sud vest
- **3.75 m** fata de limita de proprietate spre nord-est

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea Codului Civil in privinta amplasarii fata de limitele de proprietate , si anume:

- **pentru imprejuriri se va solicita acordul vecinului** cu care gardul este in comun. De regula axul imprejuririi se va amplasa pe limita de proprietate.
- pentru lucrari care se executa **la mai puțin de 60 cm** de limita de proprietate se va solicita acordul vecinului
- la amplasarea cladirii la de **mai puțin 2m** de limita de proprietate – nu se vor admite **ferestre de vedere, balcoane, usi**, fara acordul notarial al proprietarului lotului vecin.

## II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### II.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesul carosabil pe lot se va face din str. Zavoi pe o poarta in 2 canate cu latime de 4m.

Autorizarea constructiilor e permisa numai daca se asigura **spatiu de parcare sau garare pentru minim 1 autoturism in interiorul proprietatii.**

### II.4.2. Accese pietonale

Accesul pietonal nu este posibil in prezent, la str. Zavoi nefiind amenajate trotuare pe nici una din laturi. Odata cu realizarea de catre primarie a profilului avizat se va rezolva si acest aspect. Pentru accesul pietonal pe lot se va monta in imprejurirea la strada, langa poarta pentru autoturism, o poarta de 1-1,2m latime pentru pietoni.

## II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

### II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Locuinta va fi racordate la rețelele existente in zona prin realizarea de bransamente si racorduri conform unor proiecte elaborate de firme specializate.

Este obligatorie bransarea la alimentare cu apa, cu energie electrica, si racordarea la canalizarea in sistem unitar. Preluarea apelor pluviale de pe acoperisuri si platforme se poate deversa in rețeaua de canalizare din zona sau , datorita pantei descendente a terenului in raport cu rețeaua de canalizare existenta in zona, se admite si solutia de directionare a apelor pluviale catre zonele verzi adiacente.

### II.5.2. Extinderea rețelilor edilitare

Nu e cazul

## II.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

### II. 6. 1. Înălțimea constructiilor

Regimul de inaltime este de **maxim P+M** . In acelasi timp inaltimea constructiilor este maxim **6m la streasina** masurata de la cota 0,00 si 7m la streasina masurata de la terenul sistematizat.

Panta acoperisului nu va depasi 45° .

### II.6.2. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se recomanda compozitii cromatice cu maxim 3 culori in variate nuante care se armonizeaza intre ele. Nu sunt admise nuante stridente, iar accentele de culoare ( in nuante intense) nu pot depasi 5% din suprafata vizibila.

## **II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri**

### II.7.1.Parcaje

Pe lot se va asigura **minim 1 locuri de parcare**, care poate fi pe platforma (cu dalaj sau dalaj inierbat) descoperita, platforma acoperita sau garaj.

### II.7.2. Spatii verzi si plantate

Pe lot se vor asigura zone verzi plantate cu iarba, flori, si arbusti pe o suprafata de **minim 26% din suprafata lotului**.

### II.7.3. Împrejuriri

Terenul este in prezent imprejmuit cu imprejuriri deteriorate si aflate in stare nesatisfacatoare deci se impune **interventia la imprejmurile spre loturile private vecine**.

Daca se doreste inlocuirea imprejmurilor existente:

Spre drumul de acces se permite o imprejmuire opaca, sau semitransparenta ( soclu de beton de 40 cm inaltime si grilaj metalic) de max 2 m inaltime.

Pe celelalte laturi spre domeniul privat se pot prevedea fie imprejmurii opace din prefabricate de beton, sau zidarie, fie imprejmurii transparente din plasa – inaltime maxima admisa 2m.

Aceste imprejmurii se vor executa cu axul pe limita de proprietate. Modificarea imprejmurilor existente pe laturile dinspre alte loturi se va face numai cu **acordul notarial al vecinilor**.

Imprejmuirea dinspre strada Zavoi va fi executata in interiorul limitei de proprietate ( nu cu axul pe limita de proprietate). Se va avea in vedere ca pe o fasie de **6.75m latime** de la axul drumului, orice constructii ( inclusiv imprejmuirea) vor trebui demolate si relocate pe cheltuiala beneficiarului, la solicitarea primariei, daca se va trece la modernizarea strazii Zavoi cu respectarea profilului stradal avizat.

Nu se va trece la eliberarea de facto a fasiei inainte de primirea unei notificari din partea primariei, in baza existentei proiectului tehnic al intregului tronson de strada modernizata cu traseul stabilit in coordonate stereo 70 si cu acordurile de principiu a tuturor proprietarilor obligati sa cedeze teren.

Aceasta imprejmuire de la strada – cu caracter cvasiprovizoriu – poate fi din plasa zincata de 2 m inaltime sau poate avea un soclu de 40 cm din beton si grilaje metalice decorative pana la 1,6m inaltime.

Pentru evitarea demolarii si relocarii imprejmurii , proprietarul poate opta ( fara a fi obligat, insa) pentru varianta amplasarii imprejmurii la 6.75m de axul drumului inca de la inceput.

**Autorizarea imprejmurii spre strada** se va face odata cu autorizarea locuintei.

Întocmit:

Arh. ANCA VULCAN