REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

aferent PUZ: „BIROURI ȘI SPAȚII SERVICII" în Jud. Hunedoara, loc. Cristur, Șoseaua Hunedoarei, nr.2E , CF 77603, Nr. Cad.477603

Obiectul proiectului:

Denumirea investiţiei:

„BIROURI ȘI SPAȚII SERVICII"
Beneficiar: S.C. IMPERIAL TRUST BUSINESS S.R.L.
Amplasament: Jud. Hunedoara, loc. Cristur, Șoseaua Hunedoarei, nr.2E , CF 77603, Nr. Cad.477603
Proiectant general: B.I.A. LEONARD ARMASESCU
Coordonator: ARMĂȘESCU DUMITRU
Faza de proiectare / Nr. proiect : P.U.Z.+D.T.A.C./ 7 / 2020

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1.**Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază**:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de construcţii
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sănătatea populaţiei
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administraţiei publice locale

- Legea 33/1994 – Expropierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcţii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecţia mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătăţiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinţei.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitează, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Deva devenind act al administraţiei publice locale.

Aprobarea se face în concordanţă cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Municipiului Deva prin Hotărâre de Consiliu Local.

Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT.

Reguli privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit în extravilan.

Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI DE INCADRARE ÎN TERITORIU, extras din PUG-ul municipiului Deva.

Suprafaţa studiată este terenul situat in intravilan, în suprafaţă de 1647,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populaţie.

Zona studiată nu este în aria de protecţie a unor valori de patrimoniu, rezervaţii naturale sau peisagistice.

Deşeurile produse vor fi colectate in europubele şi apoi transportate la punctele de depozitare existente a localităţii,pe baza contractelor incheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.

Terenurile destinate acestor investiţii trebuie să asigure protecţia populaţiei împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundaţiilor, emanaţiilor sau infiltraţiilor cu substanţe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

In zona studiată nu există riscuri de acest gen.

Autorizarea executarii construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale,cai de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996,republicata.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica (acces auto si pietonal, retele tehnico-edilitare) si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica se face in conditiile respectarii prevederile art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilităţile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata.

3. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1-Functiunea complementară admisă a zonei este locuirea.

Art.2-Utilizari permise – cladiri de locuit cu regim de inaltime parter, parter+2 etaje, cladiri de institutii si servicii publice (functiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis-cai de acces pietonale si

carosabile, parcaje, plantatii de protectie, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spatii verzi.

Art.3-Utilizari permise cu conditii - pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica. Pentru constructii cu un regim de inaltime mai mare decat parter+2 etaje se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime.

Art.4-Interdictii temporare-nu sunt.

Art.5-Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

-constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

-orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;

-constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

4.CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR.

4.1.Reguli privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii.

Art.1-Orientarea fata de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicata.

Art.2-Amplasarea fata de drumurile publice

-conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face cu respectarea conditiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice locale;

Art.3-Amplasarea fata de aliniament-conform art.23 din RGU;

-cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

-autorizarea executarii constructiilor retrase fata de aliniament(conform Plansei reglementari urbanistice)este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Art.4-Amplasarea in interiorul parcelei-conform art.24 din RGU si Regulilor de baza din RLU;

-in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2,00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

-in intelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecarui tip de zona pentru a putea fi construit;

-conform art.24 din RGU ,distantele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;

-platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinte, conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

-conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;

-caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

-conform art.26 din RGU;

-prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potivit legii sau obiceiului.

4.3.Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1-Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

-conform art.27 si 28 din RGU;

-in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica, apa,; se vor prevedea racord și branșament.

-in prezent pentru colectarea apelor reziduale se va prevedea un bazin etanș vidanjabil;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de utilitati;

Art.2-Realizarea de retele tehnico-edilitare

-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;

-lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

-conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4.Reglementări cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

Art.1-Parcelarea

-conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

-conform art.31 din RGU;

-regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi parterul.

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

-conform art.32 din RGU;

-conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:

-conformarea volumetriei (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);

-proportii si tratare arhitecturala;

-fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;

-evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

-materialele de constructie adaptate functiunii de comert (textura,culoare)

Art.4-Procentul de ocupare al terenului

-conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri.

Art.1-Parcaje

-conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;

-suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Art.2-Spatii verzi

-conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;

-amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3-Imprejmuiri

-conform art.35 din RGU;

-imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6.Reguli cu privire la protectia mediului

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția spațiului propus.

Art.1-Protectia calitatii factorilor de mediu

-amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

-colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depoztare europubele, care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

Întocmit
arh. Armășescu Leonard

Coordonator:
arh. Armășescu Dumitru