

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PUZ – ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA**  
pentru proiectul  
**LOCUINTA UNIFAMILIALA, CARPORT, IMPREJMUIRE  
SI RACORDURI LA UTILITATI**

**1. PRINCIPIII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Cadrul legal de elaborare R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare
- 1.4. Aprobarea R.L.U.

**2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

**3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Unitati si subunitati functionale

**4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**5. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

Unitatea teritoriala de referinta actuala nu este definita prin PUG-ul Mun. Deva.  
Se propune: **ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA**

## **1. PRINCIPII GENERALE**

### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită PUZ – ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA pentru proiectul LOCUINTA UNIFAMILIALA, CARPORT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI amplasat in extravilanul Mun. Deva.

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG, in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute conform CU.

In cadrul RLU se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii PUZ).

### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

RLU al zonei definite de PUZ se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, modificată, reactualizată și republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completată, reactualizată, precum și cu celealte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- HGR nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protectia Mediului;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu;
- Legea 7/2021 pentru modificarea și completarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 24/2007 republicată privind administrarea spațiilor verzi în extravilanul localităților;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 224/2015 privind serviciul public de alimentare cu apă și canalizare;
- Legea 107/1996, legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG Nr. 107/2002 modificată și completată cu OUG 73/2005 privind înființarea Administrației Naționale Apelor Române, aprobată prin Legea 400/2005 și a Ordinului MAP nr. 828/2019;
- Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ordinul Ministrului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urban – Indicativ GM-007-2000;
- Ordonanța nr. 43/28.08.1997 privind regimul drumurilor, actualizată la 10.04.2019;
- OMT nr. 1294/2017 pentru probarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor și pomilor în localități urbane și rurale;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătatea populației, aprobată prin OMS nr. 119/2014.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament se refera la terenul amplasat in extravilanul Mun. Deva, in vecinatatea limitei intravilanane, pe prelungirea strazii Cozia.

Terenul pe care urmeaza a fi realizata investitia este in proprietatea sotilor TICULA CRISTIAN si TICULA LUOANA ANDRADA, conform extras CF 77642 Deva.

#### **1.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

R.L.U. se aproba odata cu P.U.Z. prin hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

Amplasarea in zona a locuintelor individuale, va fi permisa numai insotite de masuri de preintampinare a poluarii de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Este permisa realizarea lor doar daca indeplinesc conditiile impuse de prezentul Regulament privind regimul de inaltime, densitatea de construire, etc.

Nu sunt permise constructii generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii, poluare, zgomot) sau care prin functiune, configuratie arhitecturala, amplasament compromite caracterul natural si construit al zonei, distrug coerenta tesutului urban sau afecteaza trasaturile cadrului natural specific.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### **2.2.1. Realizarea constructiilor**

Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrările de supraetajare si modernizare.

**Constructiile principale** (locuinta unifamiliala) vor fi realizate din materiale specifice: structura de zidarie portanta sau cadre de b.a., inchideri din zidarie sau lemn;

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

**Constructiile auxiliare** (imprejmuiri, anexe ale locuintelor, posturile de transformare, altele) vor fi realizate din materiale durabile si finisaje de calitate, similar constructiilor principale.

Constructiile (principale sau auxiliare) vor fi construite conform proiectelor tehnice intocmite de proiectanti de specialitate si verificate conform legislatiei in vigoare la cerinta A - rezistenta si stabilitate.

**Lucrările de organizare de santier** vor fi organizate pe terenul aferent investitiei.

Dupa finalizarea investitiei terenul afectat de organizarea de santier va fi amenajat peisager cu plantatii de arbori si arbusti si gazon.

**Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie**

- reparatii la imprejmuiri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;

- zugraveli si vopsitorii interioare; reparatii si inlocuiri de pardoseli;

- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;

- reparatii si modificari la instalatiile interioare;

- montarea aparatelor de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;

- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

**Cerinte privind izolarea termica**

Investitiile care se vor realiza vor avea prevazute masuri de reducere a pierderilor de energie termica si, pe cat posibil, vor fi dotate cu echipamente de producere a energiei regenerabile.

#### **2.2.2. Asigurarea echiparii edilitare**

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura, in teritoriul studiat, functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor,

indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, etc, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Zona studiata are asigurata infrastructura edilitara (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale), transport si salubritate.

Racordarea proprietatii la retelele edilitare se va face prin grija si pe cheltuiala beneficiarului. Aceste lucrari vor fi realizate si finalizate pana la receptia locuintei pentru a permite racordarea la utilitile necesare.

Se stabilesc urmatoarele, in functie de posibilitatile de realizare a echiparii edilitare:

- utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta sau propusa

cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;

- utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati;

- utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de retelele tehnico-edilitare asigurate (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

### **2.2.3. Apararea interesului public**

In proiectare si executie se vor respecta prevederile legii 10/1995 si ale NP100/1992

Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea reglementata a zonei, respectiv locuirea in regim unifamilial sau cel mult imobile pentru doua locuinte individuale.

## **2.3. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor, retrageri minime obligatorii**

### **2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperei vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Insorirea constructiilor se asigura printr-un studiu specific, care determina partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1h+1/2h la solstitiul de iarna.

### **2.3.2. Amplasarea fata de aliniament**

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta pentru crearea conditiilor obligatorii de confort dar si de interventii in cazuri seismice si de incendii.

Amplasarea constructiilor pe teren va respecta Codul Civil si Regulamentul General de Urbanism - constructiile se vor amplasa la min. 60 cm fata de limitele de proprietate. Fata de limita de la drum se propune o distanta minima de 2,75 m pentru amplasarea constructiilor.

Pe amplasamente este definita o zona edificabila, zona in care vor fi realizate constructiile solicitate.

Distantele fata de limita de proprietate ale zonei edificabile:

- N – 2,00 m;
- S – 2,75 m;
- E – 0,60 m;

- V – 6,00 m.

#### **Vedereea directa**

Se vor respecta prevederile Codului Civil sau normativele specifice pentru fiecare obiectiv propus a se realiza in zona.

#### **2.3.3. Conformarea, inaltimea constructiilor.**

Constructiile principale vor fi realizate cu maxim 2 niveluri supraterane, respectiv P+E. Inaltimea maxima prevazuta pentru locuinta beneficiarilor este de 8,50 m.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, amplasarea fata de drumurile publice**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru accesul la constructiile si amenajările propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu normativele specifice in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

Drumul public in teritoriul reglementat prin PUZ-ul de fata este strada Cozia (prelungire) care face legatura cu infrastructura rutiera a localitatii. In zona acestuia se vor autoriza, cu avizul conform al administratorului de drum, amenajari carosabile de acces pe parcela pentru accesul autoturismelor si autovehiculelor de interventie in situatii de urgența (incendii, salvare, altele). Deasemenea, vor putea fi autorizate lucrari de realizare a retelelor de canalizare, de alimentare cu apa, cu energie electrica si gaze naturale si lucrari de amenajare a trotuarelor pietonale cu respectarea prescriptiilor tehnice aferente.

Avand in vedere amplasamentul in cadrul localitatii, nu se permit alte lucrari de constructii sau amenajari in zona drumului public (paraje, largiri de drumuri, lucrari care obtureaza fluenta circulatiei).

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- pentru toate lucrările propuse se vor realiza bransamente la retelele edilitare din zona; bransamentul la reteaua de distributie gaze naturale din zona se va face doar daca beneficiarul considera necesar acest lucru;

- avand in vedere definirea ca zona cu locuinte individuale, constructiile realizate se vor racorda la retelele publice de alimentare cu apa existenta, de canalizare si de energie electrica din zona; vor fi prevazute obligatoriu extinderi ale acestor retele pana la toate proprietatile, realizate pe domeniul public existent sau propus prin cedarea de teren necesar realizarii infrastructurii rutiere si de utilitati;

- solutiile tehnice concrete trebuie sa fie adaptate normelor generale de igiena.

#### **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

La realizarea investitiei se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse dupa caz prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

#### **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiiri, spatii verzi si garaje.**

Terenul va avea imprejmuire care sa sigure singuranta la intruziune precum si protectia utilizatorilor spatilor publice sau a activitatilor exterioare fata de activitatatile desfasurate in incinta. Imprejmuirile vor fi prevazute cu porti de acces pentru oameni si porti de acces pentru autovehicole, dimensionate si amplasate in asa fel incat sa asigure accesul corespunzator pentru toate categoriile de utilizatori.

Amplasarea imprejmuirii se va putea face pe limita de proprietate. Pe latura de la drum imprejmuirea va tine cont de eventualele restrictii impuse de zonele de protectie a retelelor edilitare stradale si de cele specificate in avizul administratorului drumului.

Spatiile verzi vor fi amenajate pe terenul liber de constructii, platforme carosabile etc.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor amenaja in incinta locuri de parcare in numar corespunzator.

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **Unitati si subunitati functionale.**

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta - UTR - care este o suprafata omogena functional si morfologic si pentru care se pot stabili acelasi conditii de construibilitate.

Planşa care cuprinde delimitarea unității teritoriale de referință în teritoriu face parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului de față.

Stabilirea UTR-ului s-a făcut în cadrul acestui PUZ și se preiau ca atare.

Zona studiata in acest PUZ nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit urmatoarea unitate teritoriala de referinta:  
**Unitatea Teritoriala de Referinta - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA.**

### **4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

#### **4.1. Definirea zonei**

Zona cuprinde terenul in suprafata de 1000 mp.

Categoria de folosinta:      - situatie existenta    - arabil, extravilan  
                                       - situatie propusa    - curti construtii, intravilan

#### **Functiunea dominanta a zonei**

- zona de locuinte individuale; functiunea poate cuprinde si locuinte pentru doua familii cu conditia sa nu se depaseasca POT-ul si CUT-ul reglementat, capacitatea infrastructurii carosabile de pe amplasament, sa respecte regimul de inaltime propus, normele specifice din domeniul locuirii, din domeniul igienei publice, securitatii la foc, siguranta in exploatare etc.

#### **Functiuni complementare admise**

- anexe care deservesc functiunea principala (garaj, anexe gospodaresti, posturi de transformare, constructii sau instalatii pentru producerea energiilor regenerabile care reduc costurile cu utilitatile ale obiectivului propus, altele).

#### **4.2. Utilizare functionala**

##### **Utilizari permise**

- functiuni asociate locuirii – locuinte, terase acoperite, filigorii, garaje autoturisme personale, piscine, altele – cu conditia respectarii tuturor prevederilor din prezentul RLU;  
- dotari de agrement compatibile cu locuirea individuala (gratar exterior, loc de joaca, parcari, altele);  
- functiunile specificate sunt permise cu conditia respectarii caracterului architectural al zonei, scarii constructiilor, asigurarii acceselor carosabile si pietonale, indicilor reglementati de ocupare a terenului, rezolvarii utilitatilor conform prezentelor reglementari etc.

##### **Utilizari permise cu conditii**

- dotari care prezinta factori de risc cu conditia asigurarii masurilor prevazute mai sus si a protectiei vecinatatilor fata de factorii de poluare, zgomot, accidente (echipamente de joaca, magazii, amenajari de agrement).

##### **Utilizari interzise**

- functiuni incompatibile cu functiunea zonei, asa cum a fost descrisa in prezentul regulament (unitati de productie, ateliere auto etc).

#### **4.3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

##### **Circulatii si accese**

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute din drumurile publice.

##### **Inaltimea maxima a cladirilor**

Constructii principale vor avea regim de inaltime suprateran cuprins intre P - P+2.

##### **Aspectul exterior**

Constructiile vor fi realizate cu materiale si finisaje compatibile cu functiunea lor, tinand cont si de caracterul urbanistic al zonei.

### **Conditii de echipare edilitara**

Pentru orice proiect propus in zona se va asigura racordarea lui la retelele edilitare existente. Daca utilitatile necesare nu sunt in proximitatea parecelor se va prevedea, prin documentatii de urbanism specific, prelungirea retelelor existente pe strada Cozia.

Incalzirea imobilelor va fi realizata cu echipamente cu functionare pe gaze natural sau electrice; se vor monta instalatii de producere a energiei regenerabile care vor acopri o parte din consumurile de energie ale proprietarilor.

Lucrarile cuprinzand bransamentele si racordurile se vor suporta in intregime de catre beneficiari. Aceste lucrari se vor executa dupa obtinerea avizelor administratorilor sau detinatorilor utilitatilor.

### **Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile verzi deteriorate in urma lucrarilor de construire vor fi reamenajate. Se vor amenaja spatii verzi plantate sau gazonate in zonele neconstruite.

### **Imprejmuiiri**

Sunt permise imprejmuiiri pentru siguranta obiectivelor sau a persoanelor care tranziteaza zona.

Imprejmuirile realizate in aliniament se recomanda a fi netransparente sau partial transparente, cu inaltimea de max. 2 m. Materialele din care se vor realiza imprejmuirile trebuie sa fie materiale specifice mediului urban, respectiv beton sau piatra, metal sau lemn. Portile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

## **4.5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

### **POT - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **35 %**.

Procentul de ocupare maxim propus prin investitia actuala

$$\text{POT}_{\text{propus}} = 25,00\%$$

### **CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.**

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia incadrarii in coeficientul de ocupare al terenului de **1,00**.

Coeficientul propus de utilizare prin investitia actuala

$$\text{CUT}_{\text{propus}} = 0,40$$

Coord. RUR

arh. Pop Oliviu Marius

Intocmit

Arh. Zota Vlad

