



330013 Deva, str. M. Kogalniceanu,
bl. F4, sc. 3, ap. 4, jud. Hunedoara

S.C. HARD HAT CONSTRUCTIONS S.R.L.

tel. mob. +40 (721) 262 007

tel.office.+40 (254) 214 333

e-mail: cristian.barna@icloud.com

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR.04/2020

PROIECTANT: SC. HARD HAT CONSTRUCTIONS SRL

P.U.Z.

LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+1E ETAPA II

330069, Deva, str. Coziei, fără nr. poștal, jud. Hunedoara

BENEFICIAR: IOAN - CRISTIAN PODEAN
330085, Al. Transilvaniei, bl. 9B, sc. 1, ap. 4, jud. Hunedoara

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent parcelei înscrise în C.F. nr. 64513 cu nr. Cad. 64513

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.

Normele și regulile cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în prezentul PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de apecialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prezentul Regulament local de urbanism se aplică pentru zona situată pe teritoriului administrativ al mun. Deva, jud. Hunedoara, pentru terenul în suprafață de 4.178,00 mp (0,42 Ha), situat în extravilanul mun. Deva conform P.U.G. aprobat prin HCL 223/1999.

2. BAZA LEGALĂ

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 225 din data de 06.05.2021, eliberat de Primăria municipiului Deva.

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism pentru zona menționată stau în principal următoarele legi și normative de aplicare:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 215/1999 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) reglementare tehnică, indicativ: G.M. - 010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 M.L.P.T.L.;
- O.M.S. 536/1997 – privind asigurarea condițiilor de realizare a funcțiunilor din construcții;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ: GM - 007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/2000 M.L.P.T.L.

Întocmirea documentației s-a realizat în baza studiilor de fundamentare privind:

- Ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Hunedoara,
- *Studiu de trafic privind dimensionarea structurilor rutiere, precum și traficul de calcul pentru verificarea capacității de circulație pe o perioadă de 15 ani.*
- *PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ AL MUNICIPIULUI DEVA, aprobat prin HCL nr.41 din 28.02.2018.*
- *Documentația de Urbanism nr. 149 faza PUG, aprobată prin HCL nr.223 din 1999.*
- *Documentația de Urbanism nr. 02 din 2017 faza PUZ, aprobată prin HCL nr. 223 din 1999.*

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Terenuri agricole în intravilan/extravilan - înainte de aprobare prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Deva, întreaga suprafață de teren avea categoria de folosință arabil situat în extravilan.

După aprobare prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Deva, terenul inițial se parcelează în 7 parcele după cum urmează:

- parcelele cu nr. 01 până la nr. 5 - destinate realizării construcțiilor cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.
- parcela cu nr. 6 - Lot destinat pentru acces prin servitute.
- parcela cu nr. 7 - parcela de teren ce urmează să se treacă în domeniul public al mun. Deva, pentru a se realiza lărgirea și circulațiile prevăzute de prezenta documentație.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe unifamiliale individuale propuse, cu regim de înălțime D+P, P+1, D+P+M S+P+1E, D+P+1E sau S+P+M, cu caracter urban.

Art. 2. Suprafețe împădurite - Nu este cazul.

Art. 3. Resursele subsolului - Nu este cazul.

Art. 4. Resurse de apă și platforme meteorologice - Nu este cazul.

Art. 5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate - Nu este cazul.

Art. 6. Zone construite protejate - Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 7. Expunerea la riscuri naturale

Existența riscurilor naturale și antropice:

Diagnoza stadiului actual al dezvoltării, identificarea riscului: definire, tipul; cauze (naturale, antropice); efecte (pagube materiale), delimitarea și ierarhizarea arealelor pe baza hărților de risc natural este prezentată în continuare.

Inundații

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații - nu există pericolul de inundație, deoarece terenurile sunt cu o elevație mult superioară față de cota de inundabilitate a râului Mureș, iar în zonă nu văi sau torenți de apă.

Alunecări de teren

Aceste fenomene produc modificări ale peisajului prin rezultatul interacțiunii mai multor factori naturali sau antropici: geologici, climatici, hidrologici, seismici, cărora li se adaugă cei socio-economici. În județul Hunedoara, alunecările de teren se dezvoltă pe fondul unui relief foarte fragmentat, al unei structuri geologice formate din roci moi și a unei structuri litologice care le favorizează: marne, argile, nisipuri, depozite aluvionare și loessoide, soluri gleice de versant sau lăcoviști a căror formare este determinată de prezența izvoarelor de coastă.

Principalele cauze naturale care determină și agravează instabilitatea versanților din județul Hunedoara sunt:

- acțiunea apelor subterane – manifestată sub diferite forme, generează cele mai multe alunecări de teren sau taluze din județ;

- precipitațiile atmosferice – datorită influenței apei la patul de alunecare, conduc la reactivarea unor alunecări vechi și la apariția unor alunecări noi;
- eroziunea apelor curgătoare – cu acțiune permanentă la baza versanților. Dintre cauzele antropice amintim:
 - săpăturile executate pe versanți sau la baza acestora pentru construirea de drumuri, case particulare, etc.;
 - defrișarea abuzivă a plantațiilor, lizierelor și pădurilor, care au dus la declanșarea alunecărilor de teren;
 - arăturile transversale pe versanți – duc la producerea de văi torențiale și în final la distrugerea dealurilor.

Pentru zona din care face parte terenul ce face obiectul prezentului studiu factorul de risc este situat la o valoare cuprinsă între 0,1000 și 0,3000.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu terenuri cu risc mare de alunecare. **Pentru fiecare construcție care se va edifica pe terenul beneficiarului sau viitorilor beneficiari în conformitate cu legislația în vigoare se va realiza un studiu geotehnic necesar proiectării în faza PT (proiectului tehnic) și DE (detaliilor de execuție), verificat la cerința Af.**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu susceptibilitate foarte redusă în raport cu coeficientul de protecție vegetală.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu susceptibilitate foarte mare în raport cu parametrul densității fragmentării terenului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu susceptibilitate mare în raport cu parametrul energia de relief.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu susceptibilitate mare în raport cu raport cu grosimea depozitelor superficiale.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu susceptibilitate mică în raport cu raport cu indicatorul orientarea suprafețelor.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu roci compacte și consolidate.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat într-o zonă cu Susceptibilitate medie în raport cu ponderea fracțiunii argiloase.

$$K_m = \sqrt{\frac{K_a \times K_b}{6} \times K_c + K_d + K_e + K_f + K_g + K_h}$$

Calcularea coeficientului mediu de hazard K_m , corespunzător fiecărei suprafețe poligonale analizate, cu relația:

Estimarea valorii și a distribuției geografice a coeficienților de risc K_a - h se face pe baza criteriilor din Anexa C, la norme metodologice ale legii nr. 575 din 22 octombrie 2001, în domeniul de variație specific: litologic (K_a), geomorfologic (K_b), structural (K_c), hidrologic și climatic (K_d), hidrogeologic (K_e), seismic (K_f), silvic (K_g), antropic (K_h);

Terenului ce face obiectul prezentei documentații, după estimarea valorii și a distribuției geografice, valoarea estimată a coeficienților de risc K_a - h se prezintă după cum urmează:

litologic (K_a)	$K_a = 0,80$
geomorfologic (K_b)	$K_b = 0,50$
structural (K_c)	$K_c = 0,50$
hidrologic și climatic (K_d)	$K_d = 0,40$
hidrogeologic (K_e)	$K_e = 0,70$
seismic (K_f)	$K_f = 0,20$
silvic (K_g)	$K_g = 0,70$
antropic (K_h)	$K_h = 0$

După aplicarea formulei rezultă un coeficient mediu de hazard:

$$K_m = 0,41$$

$$F_s = 2,45$$

art. 8 Expunerea la riscuri tehnologice;

Nu este cazul.

art. 10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;

Nu este cazul.

art. 11 Asigurarea echipării edilitare;

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșei 04 REGLEMENTĂRI EDILITARE (parte desenată a documentației faza P.U.Z.).

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

ART. 13 Asigurarea echipării edilitare ¹

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. ¹

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.¹

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare ¹

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.¹

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.¹

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.¹

art. 12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției 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.

art. 13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea construcțiilor pentru zona reglementată prin PUZ, se face cu condiția ca P.O.T - ul să nu depășească 35%.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 14 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației.

art. 15 Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

art. 16 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei nr. 03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse și anume:

Aliniere la str. modernizată - retragere cuprinsă între 2,00m respectiv 2,83m.

Aliniere la str. nou creată - retragere cuprinsă între 7,00.

art. 17 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor, conform planșei nr. 03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă

¹ Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată*)(*actualizată*)

cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătății art. 2, 3, 4, 5 și 16, și cu respectarea următoarelor retrageri minime:

Retrageri minime față de limitele laterale de 1,00 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare după cum urmează:

Pentru loturile ce au acces din str. nou creată - retragerea minimă de 8,52 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

ART. 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;*
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;*
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pe parcelele ce fac obiectul PUZ, se vor asigura accese auto de pe str. (actualul drum de pământ) și str. (nou creată).

Actualul drum de pământ se va transforma prin modernizare într-o stradă cu o singură bandă de circulație cu lățimea de 4,00 m, cu zonă verde amenajată cu lățimea de 2,50 m ce alternează cu spații de parcare publice și trotuare cu lățimea de 1,00 m pe ambele sensuri.

Strada nou creată se va lărgi în urma acestei documentații (etapa II), după cum urmează:

¹ Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată**)(*actualizată*)

Etapa I - PUZ Podean aprobat prin HCL nr. 10 din 28.01.2020 - terenul aferent Lot 12 rămâne în proprietate privată, accesul la Lotul 9, Lotul 10 și Lotul 11, realizându-se prin servitute. Se va realiza o singură bandă de circulație cu lățimea de 3,50 m, cu trotuar de 1,00 m pe o singură parte.

Etapa II - PUZ pe Lot ID 64513 (prezenta documentație) realizare lotizare în vederea construirii și stradă publică formară prin alipirea celor două loturi (Lot 12) și lotul marcat cu hașură pentru dezvoltare ulterioară (în PUZ etapa I), cu două benzi de circulație de 3,50 m fiecare, trotuare 1,00 m, pe ambele sensuri și o zonă verde necesară extinderii infrastructurii.

În interiorul parcelelor se vor organiza locuri de parcare, garaje și drumuri (alei) de acces.

art. 19 Accese pietonale

Conform Art. 26 - R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

ART. 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor asigura accese pietonale la fiecare parcelă nou creată și la fiecare corp de clădire ce se va proiecta.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

art. 20 Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și branșament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică.

art. 21 Extinderea de rețele tehnico - edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se vor suporta de către investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apă, energie electrică, gaze, telecomunicații) se vor realiza subteran.

art. 22 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

Conform art. 29 din R.G.U, rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a județului.

ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

art. 23 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,50 m.

art. 24 Aspectul exterior al clădirilor

Se vor putea autoriza doar construcțiile ce respectă prevederile art. 32 din R.G.U.

art. 32 - aspectul exterior al construcțiilor

¹ Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată**)(*actualizată*)

(1) - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie aspectul general al zonei depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Acoperișurile construcțiilor ce se vor putea edifica pe zona pe care o reglementează prezenta documentație, vor fi tip șarpantă cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante, fără turnuri și turnulețe, fără decorațiuni excesive din tablă sau metal, sau tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă sau tablă pentru acoperișuri înclinate, tencuieli sau placaje pentru fațade.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, închise, pe unele elemente constructive, acestea vor respecta Anexa cu gama cromatică pentru locuințele colective reabilite termic din mun. Deva.

art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1,05.

art. 26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

ART. 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Conf. Anexei nr. 5 la Hotărârea 525 din 27.06.1996 - la punctul 5.11.1 - se prevede că: Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Conform punctului 3.4 - Modernizarea circulației (din memoriul tehnic faza PUZ), rezultă ca

Nr. curent	Tipul locuinței	Tipul parcării	Nr. auto/1000 locuitori					
			300	150	75	35	15	
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Vile	Garaj	75 %	65 %	50 %	40 %	30 %	
		La sol	în curte	10 %	15 %	20 %	25 %	30 %
			pe stradă.	15 %	20 %	30 %	35 %	40 %
2	Case la curte	Garaj	60 %	60 %	40 %	35 %	30 %	
		La sol	în curte	15 %	20 %	25 %	25 %	30 %
			pe stradă	25 %	30 %	35 %	35 %	40 %

pentru zona studiată sunt necesare conform numărul de imobile proiectate prin prezenta documentație (11 locuințe individuale), rezultă un număr de minim 5 locuri de parcare doar pentru acest proiect. Totuși pentru a că prin prezenta documentație se propun 11 locuințe individuale, se vor prevedea minim câte un loc de parcare pe fiecare parcelă proiectată.

În conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993, la punctul 1.7. se prevăd următoarele:

¹ Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată**)(*actualizată*)

1.7 La elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru parcaje se va ține seama de prevederile proiectelor de urbanism și de dezvoltare a circulației din următorii 15 ... 20 ani, precum și de posibilitatea realizării etapizate a lucrărilor prin rezervarea terenurilor necesare.

2.7. *Pentru evitarea aglomerării cererilor de locuri de parcare la destinație se va avea în vedere:*

- întocmirea planurilor urbanistice pe baza studiilor de circulație cu considerarea implicațiilor pe care le au transporturile active și pasive și amplasarea dotărilor social-economice polarizatoare de circulație staționară;

- intensificarea amenajărilor de parcaje și garaje în garaje în condițiile organizării eficiente a circulației generale;

- rezervarea de spații "nou acdificandi" necesare pentru viitoarele parcaje și garaje.

Tabelul 4

PONDEREA INFORMATIVĂ A PARCAJELOR LA SOL ȘI ÎN CONSTRUCȚII ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE LOCUINȚĂ ȘI GRADUL DE MOTORIZARE

În conformitate cu cele prezentate la punctul 1.7, 2.7 și tabelul de mai sus pentru zona studiată prin prezenta documentație se prevede o zonă rezervată de teren pentru amenajarea ulterioară de parcaje publice (ce se vor prevedea în viitor prin proiectele sale de către consiliul local pe baza studiilor de circulație ulterioare) în număr de 3 locuri (23% din numărul de parcaje proiectate în curți) (11 locuințe = 11 locuri de parcare), pentru un indice de motorizare de 237 autoturisme/1000 locuitori (în conformitate cu studiul de trafic al mun. Deva).

NOTĂ: Aceste 3 locuri de parcare publice nu este obligatoriu a se realiza la acest moment sau în momentul autorizării lucrărilor de construcții dar terenul necesar acestora trebuie identificat și rezervat pentru a nu diminua ulterior terenul aferent zonelor verzi publice.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare privat în interiorul parcelei, pentru fiecare unitate locativă.

art. 27 Spații verzi

Conform art. 34, Anexei 6 din R.G.U.

ART. 34 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament

ANEXA 6

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Conform articolul 10, alineatul (3) din LEGE nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, din lotul inițial de teren în suprafață de 9947 mp, un procent de 5% reprezentând 497,35 mp va fi ocupat de zone verzi amenajate publice.

art. 10 (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 35,12% spații verzi amenajate (totalul însumat al zonelor verzi amenajate în spațiul liber din interiorul fiecărei parcele).

art. 28 Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

¹ Sursă: HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată**)(*actualizată*)

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

art. 29 Funcțiunea dominantă propusă

Funcțiunea dominantă în zonă este cea rezidențială. Funcțiunea propusă prin PUZ este cea rezidențială

art. 30 Alte utilizări permise

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- a) servicii, comerț, birouri, sănătate, învățământ;
- b) conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- c) spații verzi amenajate;
- d) accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitate și construcții

aferente.

art. 31 Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință dar va face parte din UTR 17 existent, pe care îl va extinde.

Întocmit,

Coordonator RUR

arh. Cristian Nicolae Barna