

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – ZONA SERVICII – CENTRU WELLNESS

1. GENERALITATI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- HGR nr.1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pt. Protecția 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 pt. modificarea și completarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 24/2007 republicată, privind administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților
- Legea. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr 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 nr. 73/2005 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române, aprobată prin Legea nr. 400/2005 și a Ordinului MAP nr. 828/2019.
- Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 pt. Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.
- Ordinul Ministrului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism. Indicativ GM-007-2000.
- Ordonanța nr. 43/28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată 10.04.2019.
- OMT nr.1294/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor și pomilor în localități urbane și rurale.
- Ordinul nr.994/2018 pt. modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătatea populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014.
- Normativ de Siguranță la Foc, Indicativ P118/1 - 2025.
- H.G.R. Nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările în vigoare.
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996, reactualizat.
- Ordinul 49/27.01.1998 al min. transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Codul Silvic al României - Legea nr. 46/2008, reactualizată 2024.

- Ordinul 50/27.01.1998 al Min. Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

CAP. I. DISPOZITII GENERALE

art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. Regulamentul General de Urbanism (RGU) reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice si a reglementarilor locale de urbanism.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
- 1.3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si reglementarile locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

art. 2. Domeniul de aplicare

- 2.1 Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan
Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in elaborarea proiectului de executie, in ceea ce priveste:
 - amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
 - regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
 - plastica arhitecturala, raportul plin-gol, tipul tamplariilor, gama colositica;
 - modul de asigurare al utilitatilor;
 - indicatorii urbanistici.

CAP. II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA LA NIVELUL TERITORIULUI STEDIAT

Sect. 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- 3.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din categoria curti-constructii, din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- 3.2. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Sect. 5 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

art. 4. Expunerea la riscuri naturale

- 4.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- 4.2. 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 alte asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
Zona nu prezinta riscuri naturale.

art. 5. Expunerea la riscuri tehnologice

- 5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zone expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.
- 5.2. 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
- 5.3. Fac exceptie de la prevederile alin. 5.1. constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Zona studiata prin acest PUZ nu se afla intr-o zona expusa la axemenea riscuri.

art. 6. Asigurarea echiparii edilitare

- 6.1. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare adilitara 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.
- 6.2. 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.

art. 7. Procentul de ocupare a terenului

- 7.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 35% (reglementat prin PUZ - ZONA REZIDENTIALA, aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006).

art. 8. Lucrari de utilitate publica

- 8.1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajarea a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- 8.2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Sect. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art. 9. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

art. 10. Amplasara fata de drumurile publice

Pentru accesul la constructiile si amenajarile 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. 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. Se va respecta art.18 din RGU si Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Drumul public in teritoriul reglementat prin PUZ-ul de fata va fi realizat cu profil de 11 m latime, cu doua benzi de 3,50 m latime, cate una pe sens, trotuare de 1,20 m latime si zone verzi de 0,80 m pe fiecare parte. Pentru realizarea drumului,

proprietarii parcelelor de pe ambele parti ale lui vor ceda o fasie de teren de 2,50 m latime pe latura de la drum.

art. 11. 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.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, 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; cladirile vor fi dispuse cu retragerea minima obligatorie de 4,00 m fata de limita imprejmuita spre strada de acces; se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imedeati si a caracterului general al strazii.

Imprejmuirea va fi ampasata cu retragere de 2,50 m fata de limita de la drum.

art. 12. Amplasarea in interiorul parcelei, distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Se va respecta distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai putin de 3,0 m. In cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Amplasarea cladirii propuse fata de limita imprejmuita a terenului:

- 3,00 m fata de limita de SUD;
- 3,00 m fata de limita de VEST;
- 17,25 m fata de limita de NORD;
- 4,00 m fata de limita de EST.

Sect. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 13. Accese carosabile

13.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia masinilor de stingere a incendiilor.

Elementele careacteristice functionale si tehnice ale acceselor carosabile s-au stabilit prin PUZ – ZONA REZIDENTIALA din 2006 si au fost preluate in prezentul RLU; drumul de acces la teren va fi realizat cu profil de 11,00 m, cu doua sensuri de 3,50 m latime, trotuare de 1,20 m si zone verzi de 0,80 m pe fiecare parte.

art. 14. Accese pietonale

14.1. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

14.2. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale 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.

14.3. Elementele careacteristice functionale si tehnice ale acceselor pietonale s-au stabilit prin PUZ – ZONA REZIDENTIALA din 2006 si au fost preluate in prezentul RLU; drumul de acces la teren va fi realizat cu profil de 11,00 m, cu doua sensuri de 3,50 m latime, trotuare de 1,20 m si zone verzi de 0,80 m pe fiecare parte. Pentru realizarea trotuarelor proprietarii terenurilor de pe ambele parti ale drumului vor ceda catre domeniul public o zona cu latimea de 2,50 m pe toata lungimea frontului stradal.

Sect. 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

art. 15. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- 15.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:
- pentru toate lucrările propuse se vor realiza bransamente la rețelele edilitare din zonă;
 - având în vedere definirea ca zonă de servicii pentru înființarea unui centru wellness, construcțiile realizate se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, de canalizare și de energie electrică existente în zonă; vor fi prevăzute obligatoriu extinderi ale acestor rețele până la toate proprietățile, realizate pe domeniul public existent sau propus prin cedarea de teren necesar realizării infrastructurii rutiere și de utilități;
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele ecologice amplasate într-un spațiu de la parterul clădirii, cu acces din exterior, de unde vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;
 - soluțiile tehnice concrete trebuie să fie adaptate normelor generale de igienă.

art. 16. Realizarea de rețelele edilitare

- 16.1. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilități.
- 16.2. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

art. 17. Proprietatea publică asupra rețelele edilitare

- 17.1. Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului, a statului sau proprietate a societăților locale sau naționale de furnizare utilități.
- 17.2. Lucrările de asigurare cu utilități a terenul studiat, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Sect. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art. 18. Parcelarea

- 18.1. La realizarea construcțiilor se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări

art. 19. Înălțimea construcțiilor

- 19.1. Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 8,50 m în punctul cel mai înalt, la atic sau coama, măsurată de la cota ±0,00. Construcțiile principale vor fi realizate cu maxim 2 niveluri supraterane, respectiv P+1/M.

art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor

20. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din RGU, 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.

Sect. 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

art. 21. Spații verzi și plantate

- 21.1. Potrivit art. 34 din RGU, 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 RGU.
- 21.2. Prin prezentul PUZ se propune ca din suprafața totală destinată obiectivului, 400 mp (reprezentând 33,33% din teren) să fie ocupată cu spații verzi amenajate (gazon, flori) și plantații de arbori și arbuști.

art. 22. Imprejmuiri

- 22.1. Terenul va avea imprejmuire care să asigure singurătatea la intruziune precum și protecția utilizatorilor spațiilor publice sau a activităților exterioare față de activitățile desfășurate în incintă. Imprejmuirile vor fi prevăzute cu porți de acces pentru oameni și porți de acces pentru autovehicule, dimensionate și amplasate în așa fel încât să asigure accesul corespunzător pentru toate categoriile de utilizatori.
- 22.2. Amplasarea imprejmuirii se va putea face pe limita de proprietate, mai puțin pe latura de la drum unde imprejmuirea va fi retrasă cu 2,50 m pentru a permite realizarea străzii cu profil de 11,00 m.
- 22.3. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:
- imprejmuire opacă necesară pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice;
 - în zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală de 1,80 m (eventual, dublate pe interior de gard viu);
 - delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, cu respectarea Codului Civil; înălțimea lor se corelează cu înălțimea și conformarea clădirilor, recomandabil de 1,80 m înălțime;
 - pentru mascarea garajelor și a anexelor, imprejmuirile vor fi netransparente, cu înălțime de 1,80 m;

art. 23. Parcări și parcaje

- 23.1. Pentru staționarea autovehiculelor se vor amenaja în incintă locuri de parcare în număr corespunzător, corelat cu numărul de clienți ai centrului wellness. Se propune amenajarea unui număr de maxim 10 locuri de parcare din care două prevăzute pentru autovehicule ale persoanelor cu dizabilități.

CAP. IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE

art. 24. Unități și subunități funcționale

24.1. Funcțiunea propusă prin PUZ

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit următoarea unitate teritorială de referință:

ZONA SERVICII – CENTRU WELLNESS.

24.2. Funcțiuni complementare

- magazine care deservește funcțiunea principală, birou administrator, posturi de transformare, construcții sau instalații pentru producerea energiei regenerabile care reduc costurile cu utilitățile ale obiectivului propus, altele;
- zone verzi și dotări de agrement, mobilier de joacă sau activități de relaxare în aer liber;
- amenajări carosabile și pietonale;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

24.3. Utilizări permise

- functiuni asociate serviciilor de tip wellness: prin termenul „servicii wellness” se intelege asigurarea unor servicii care ajuta persoana la atingerea unei stari de bunastare fizica si mentala si de atingere a potentialului maxim al starii fizice si psihice cu impact pozitiv asupra sanatatii, nu doar absenta bolii sau a infirmitatii;
- functiunile asociate acestui tip de servicii, respectiv spatii pentru personal (birouri, vestiare, altele) si spatii pentru clienti (spatii comune de receptie, asteptare si socializare, grupuri sanitare si vestiare, spatii polivalente pentru activitati fizice specifice - fitness, miscare, altele si spatii cu destinatie individualizata, respectiv cabinete, spatii de odihna, sauna, camera hiperbarica etc.

24.4. 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 intretiner fizica, magazine, amenajari de agrement - altele decat cere propuse in etapa actuala;
- pentru orice constructie se vor respecta normele impuse de ministerul sanatatii, respectiv OMS 119/2014, OMS 1030/2009, Legea nr. 114/1995.

24.5. Interdictii temporare

- nu este cazul.

24.6. Interdictii definitive

- functiuni incompatibile cu caracterul rezidential al zonei;
- constructii care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de constructii sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului etc;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

art. 25. Bilant teritorial

in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Existent	Propus	Propus
	mp	%	mp	%
Constructie propusa	-	-	350	29,17
Alei carosabile, parcare	-	-	250	20,83
Alei pietonale	-	-	100	8,33
Suprafata zone verzi in incinta	-	-	400	33,33
Teren pus la dispozitie amenajarii strazii	-	-	100	8,33
TOTAL	1200	100,00	1200	100,00

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

POT propus = 29,17%

CUT propus = 0,75%

POT maxim propus = 35,00%

CUT maxim propus = 1,00

CAP. VI. CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul Municipiului Deva dupa aprobarea lui in Consiliul Local.



Intocmit
Arh. Zota Vlad



Coord. RUR
arh. Gombosiu Veniamin