

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

I.1. Rolul R.L.U.

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

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 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

- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Hunedoara
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 163 din 22.05.2025 (copie)
- Aviz de oportunitate nr. 15 din 18.07.2025. (copie)
- 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.
- HCL 95 din 2022 privind infrastructura aferenta zonelor de dezvoltare urbana
- P118-1/2025

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor constructiilor si amenajărilor situate în zona reglementata prin prezentul P.U.Z. si anume terenul cuprins la cartea funciara CF 74280, CF 74457, CF 67434 – doar portiunea aflata in intravilan - precum si zonele adiacente care asigura racordurile la str. Iosif Vulcan

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.

Lucrarile de sistematizare verticala pe lot vor fi supuse autorizarii. Orice lucrari de sistematizare verticala executate la mai putin de 60 cm de limita de proprietate se vor face numai cu acordul notarial al vecinului.

II.2 Reguli cu privire la siguranta 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 lucrarilor, se va verifica respectarea studiului geotehnic elaborat pentru lucrarea 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. Riscul la incendiu – toate constructiile se vor autoriza doar daca vor fi astfel alcatuite incat sa se incadreze in gradele I, II sau III rezistenta la foc.

In plus, pentru loturile 19 si 20, se vor solicita masuri de separare a compartimentelor de incendiu, daca prin amplasarea propusa nu se va respecta distanta minima de 12 m fata de cladirile existente pe amplasamentul invecinat la est.

II.2.4. Asigurarea echipării edilitare

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.

In concordanta cu art. 13 din RGU, alimentarea cu apa, canalizarea si alimentarea cu energie electrica va fi asigurata se va face prin grija investitorului privat care executa ansamblul de locuinte cuplate.

Pentru alimentarea cu energie electrica – autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea avizului eliberat de s.c. Electrica, urmand ca solutia de extindere si bransare sa fie clarificata dupa obtinerea autorizatiei de constructie.

II.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea principală propusă este :

- **Li** – locuinte individuale cu regim redus de inaltime D+P+1

Funcțiuni secundare propuse sunt :

- **Lifc** - locuinte individuale si functiuni complementare nepoluante – maxim D+P+1

Funcțiuni secundare propuse sunt :

- **C** - Zona destinata cailor de circulatie

Funcțiuni secundare propuse sunt :

- **Sp** - Zona destinata zonelor verzi publice

Utilizari permise:

- constructiile pentru functiunile admise sus amintite
- constructii anexe ale locuintelor destinate familiei (parcaje acoperite, filigorii, piscine sub 30mp)
- imprejmuiuri,
- platforme carosabile si pietonale
- zone verzi, spatii plantate
- retele,

II.2.6. Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 % este procentul maxim admis conform certificatului de urbanism.

Pornind de la procentul de ocupare si coroborand cu numarul de niveluri maxim admise rezulta **C.U.T.max= 0.9**

II.2.7. Lucrări de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrării	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	realizare artera locala de circulație (rutiera și pietonala) - piatra sparta	2026	245	initiatorii PUZ	UAT DEVA
2	realizare suprastructura rutiera, carosabila și pietonala	2026	245	UAT DEVA	UAT DEVA
3	amenajare zone verzi de aliniment	125	76	UAT DEVA	UAT DEVA
4	amenajare zona verde publica	209		UAT DEVA	UAT DEVA
5	extindere rețea de canalizare menajera, inclusiv stație pompare subterana	diam 250 mm	230	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
6	rețea canalizare pluviala, inclusiv sistem de dispersie în sol și bazin retenție	diam 250 mm	165	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
7	extindere rețea alimentare cu apa inclusiv 2 hidranți exteriori	diam 110 mm	216	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
8	extindere rețea electrica de joasa tensiune subterana		205	initiatorii PUZ	Enel

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va urmări ca orientarea camerelor de locuit să nu fie nordică pentru a se putea asigura un minim de 1,5 ore de însorire pe zi. Pentru majoritatea loturilor orientarea recomandată este E și S. Pentru loturile 13...15 orientările recomandate sunt E și V.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o **durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă**, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate ».

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje,
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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 parcelele construibile și domeniul public respectiv drumul privat, după aplicarea acțiunilor de circulație a terenurilor din prezentul PUZ).

Astfel, amplasarea clădirilor:

- față de limita de proprietate propusă la str. Iosif Vulcan se va respecta retragerea față de aliniament de **7 m** (corespunzător PUZ prin HCL 351 din 2021)
- față de limitele spre artera nou creată –**minim 1.5m** -

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

La amplasarea oricăror construcții (locuința sau anexe ale acesteia) se vor păstra următoarele distanțe minime față de limitele lotului:

Pentru lotul 1

- **minim 7,0 m** – față de latura de NV (str. Vulcan)
- **minim 1,5 m** față de latura de NE (spre artera nou propusă)
- **minim 5,0 m** față de latura de SV (spre lotizarea aprobată prin HCL 351/2021)
- **minim 0,0 m** față de latura de SE (spre lotul 2)

Pentru loturile 2 ...6

- **minim 0,0 m** – față de latura de NV (lotul anterior)
- **minim 1,5 m** față de latura de NE (spre artera nou propusă)
- **minim 5,0 m** față de latura de SV (spre lotizarea aprobată prin HCL 351/2021)
- **minim 0,0 m** față de latura de SE (spre lotul următor)

Pentru lotul 7

- **minim 0,0 m** – față de latura de NV (lotul 6)
- **minim 1,5 m** față de latura de NE (spre artera nou propusă)
- **minim 5,0 m** față de latura de SV (spre lotizarea aprobată prin HCL 351/2021)
- **minim 5,0 m** față de latura de SE (spre lotul 8)

Pentru lotul 8

- **minim 5,0 m** – față de latura de NV (lotul 7)
- **minim 1,5 m** față de latura de NE (spre artera nou propusă)
- **minim 5,0 m** față de latura de SV (spre lotizarea aprobată prin HCL 351/2021)
- **minim 0,0 m** față de latura de SE (spre lotul 9)

Pentru lotul 9

- **minim 0,0 m** – față de latura de NV (lotul 8)
- **minim 1,5 m** față de latura de NE (spre artera nou propusă)
- **minim 5,0 m** față de latura de SV (spre lotizarea aprobată prin HCL 351/2021)
- **minim 0,0 m** față de latura de SE (spre lotul 10)

Pentru loturile 10 și 11

- **minim 1.5 m** – față de latura de NV (spre artera nou propusă)
- **minim 0.0 m** față de latura de NE (spre lotul următor)
- **minim 0,0 m** față de latura de SV (spre lotul anterior)
- **minim 5,0 m** față de latura de SE

Pentru loturile 12 și 13

- **minim 1.5 m** – față de latura de SV (spre artera nou propusă)
- **minim 0.0 m** față de latura de NE (spre lotul următor)
- **minim 0,0 m** față de latura de SE (spre lotul anterior)
- **minim 6,0 m** față de latura de NE

Pentru lotul 14

- **minim 1.5 m** – fata de latura de SV (spre artera nou propusa)
- **minim 0.0 m** fata de latura de NE (spre lotul urmator)
- **minim 0,0 m** fata de latura de SE (spre lotul anterior)
- **minim 14,0 m** fata de latura de NE

Pentru lotul 15

- **minim 1.5 m** – fata de latura de SV (spre artera nou propusa)
- **minim 2.0 m** fata de latura de NE (spre lotul 16)
- **minim 2,0 m** fata de latura de N
- **minim 22,0 m** fata de latura de NE
- **minim 0,0 m** fata de latura de SE (spre lotul 14)

Pentru lotul 16

- **minim 1.5 m** – fata de latura de SV (spre artera nou propusa)
- **minim 0.0 m** fata de latura de NE (spre lotul 17)
- **minim 8,0 m** fata de latura de SE (spre lotul 15)
- **variabil** fata de latura de NE – limita edificabila spre NE este paralela cu limita de SV a lotului si la 15,9m de aceasta

Pentru loturile 17-19

- **minim 1.5 m** – fata de latura de SV (spre artera nou propusa)
- **minim 0.0 m** fata de latura de NV (spre lotul urmator)
- **minim 0,0 m** fata de latura de SE (spre lotul anterior)
- **variabil** fata de latura de NE – limita edificabila spre NE este paralela cu limita de SV a lotului si la 15,9m de aceasta

Pentru lotul 20

- **minim 7,0 m** – fata de latura de NV (str Vulcan)
- **minim 1.5 m** – fata de latura de SV (spre artera nou propusa)
- **minim 0,0 m** fata de latura de SE (spre lotul anterior)
- **minim 0,0 m** fata de latura de NE – cu luarea masurilor PSI in situatia nerespectarii distantelor normate intre compartimentele de incendiu

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Se permit accese carosabile direct din drumul public la locurile de parcare amplasate in fata locuintelor.

Nu se admite deversarea apelor pluviale din incinte spre drumul public propus.

Artera carosabila propusa va avea o latime de 7 m pe zona cu dublu sens si 4 m pe zona cu sens unic.

II.4.2. Accese pietonale

Se vor permite accese pietonale la fiecare unitate locativa. Se vor amenaja trotuare de 0,8m latime, alaturi de zona verde de aliniament de 1 m latime, pe partea din V si de 1,2m pe partea de E.

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Odata realizata extinderea de retele , dimensionata corespunzator cu potentialul de dezvoltare urbanistica a zonei, se instituie obligativitatea tuturor riveranilor de a se bransa / racorda la aceste extinderi.

II.5.2. Extinderea rețelilor edilitare

Conform articolului 13 din RGU realizarea extinderilor de rețele de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică vor fi suportate de către investitori. În cazul acestui PUZ, care propune realizarea unui ansamblu unitar de către un investitor privat, sarcina extinderii rețelilor edilitare îi revine, urmând ca pe parcurs să recupereze parțial cheltuielile de la proprietarii loturilor situate la vest de artera de acces, odată cu bransarea/racordarea acestora la respectivele extinderi de rețele.

Pentru realizarea unor soluții tehnico-economice corecte se instituie obligativitatea tuturor riveranilor de a se bransa/racorda la extinderile sus amintite, nefiind acceptabilă dublarea acestora cu extinderi realizate în sistem individual.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua extinderilor edilitare propuse se suportă în întregime de către proprietarii fiecărei unități de locuit în parte.

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

II. 6. 1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime este de **maxim D+P+1**, având în vedere panta accentuată a terenului. În același timp înălțimea construcțiilor este **maxim 10 m la atic sau streșina** măsurată de la cota terenului sistematizat în zona considerată. Înălțimea maximă admisă **14m**.

II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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 recomandă compoziții cromatice cu maxim 3 culori în variate nuanțe care se armonizează între ele. Nu sunt admise nuanțe stridente, iar accentele de culoare (în nuanțe intense) nu pot depăși 5% din suprafața vizibilă, și trebuie să fie tot culori din gama materialelor de construcție tradiționale.

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. Se va urmări respectarea considerentelor majore din cadrul „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural județul Hunedoara” – elaborat prin grija OAR și accesibil pe site-ul oficial OAR la secțiunea Publicații și documente.

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1.Parcaje

Pentru loturile 1-19

Pe fiecare lot propus se vor asigura **minim 2 locuri (parcare sau garaje)** pentru fiecare locuință unifamilială.

Pentru lotul 20 – în cazul unei funcțiuni comerciale complementare locuirii, numărul de parcuri ce se vor asigura pe lot vor fi calculate conform RGU în funcție de funcțiunea comercială propusă, și se vor adăuga la cele minim 2 pentru locuință.

II.7.2. Spații verzi și plantate

Pe lot se vor asigura zone verzi plantate cu iarbă, flori, arbuști și arbori, iar în total zonele verzi să nu coboare sub **20%** din suprafața fiecărui lot. Se va planta minim 1 arbore la 100mp zona verde amenajată pe lot.

II.7.3. Împrejmui

Împrejmuirea la artera nou propusa se va face pe aliniament – la limita loturilor. Se recomanda retragerea împrejmuirilor in dreptul platformelor de parcare, astfel incat acestea sa fie usor accesibile din drumul public.

Împrejmuirea de pe latura de vest a acestei artere (spre deal) se va constitui in zid de sprijin, si va putea avea inaltimea de maxim 2,2 m la care se va adauga o eventuala balustrada, daca sistematizarea incintei private o va impune) din grilaj metalic de 1 m inaltime.

Împrejmuirea pe latura de est a arterei propuse (spre vale) este recomandabil a fi cu un soclu de beton de maxim 60 cm si grilaj metalic pana la inaltimea de 1,6m. La fel si imprejmuirile spre str. Iosif Vulcan (loturile 1 si 20).

Împrejmuirile si zidurile de sprijin, daca e cazul, spre vecinii privati se vor autoriza numai in prezenta **acordului** vecinului respectiv exprimat in forma autentica.

Întocmit:

Arh. ANCA VULCAN