

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## I. Dispozitii generale

### I.1. Rolul R.L.U.

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

**ANSAMBLU DE LOCUINTE CUPLATE** in Deva, str. Iosif Vulcan, nr. 118, CF 64294,  
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. 317 din 08.07.2021 (copie)
- Aviz de oportunitate nr. 18 din 20.09.2021. (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.

### 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 64294; precum si artera de circulatie privata adiacenta.

Pe viitor, pe masura ce proprietarii loturilor deservite de artera de acces din vestul amplasamentului studiat vor solicita autorizatie de constructie, acestia vor fi conditionati sa racordeze alea de acces la drumul propus prin prezentul PUZ.

## 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.

### 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. 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 principala propusă este :

- **L – locuinte cuplate cu regim redus de inaltime P+1**

Funcțiuni secundare propuse sunt :

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

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= 0.7**

#### II.2.7. Lucrări de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
1	realizare artera locala de ciculatie - piatra sparta	909	207	s.c. Tele Universal Team s.r.l.	UAT DEVA
2	realizare trotuare in lungul caii de acces	138	138	s.c. Tele Universal Team s.r.l.	UAT DEVA
3	extindere retea de canalizare	diam 250 mm	192	s.c. Tele Universal Team s.r.l.	Apa prod Deva
4	extindere retea alimentare cu apa	diam 110 mm	198	s.c. Tele Universal Team s.r.l.	Apa prod Deva

5	extindere retea electrica de joasa tensiune subterana	200	s.c. Tele Universal Team s.r.l.	Enel
---	---	-----	---------------------------------	------

## II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

### II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomanda amplasarea locuintelor cuplate astfel incat fiecare unitate de locuit sa beneficieze de perspectiva asupra orasului. Se va urmari ca orientarea camerelor de locuit sa nu fie nordica pentru a se putea asigura un minim de 1,5ore de insorire pe zi.

### 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 si domeniul public respectiv drumul privat, dupa aplicarea actiunilor de circulatie a terenurilor din prezentul PUZ).

Astfel, amplasarea cladirilor:

- fata de limita de proprietate propusa la str. Iosif Vulcan va fi la **minim 4.65 m** ( corespunzator cladirii aprobate prin HCL 171 din 2021
- fata de limitele spre drumul privat –**minim 3.5m** - . Cladirile ansamblului vor fi in aliniament ( toate cladirile vor avea aceeasi retragere fata de aliniament)
- fata de str. Coziei – retragerea cladirilor este impusa de fasia de protectie a LEA – MT – **minim 7.15m**

### II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

#### Pentru lotul 1

- **4.65m** – fata de latura de SE ( str Vulcan)
- **0 m** fata de latura de NV (perete comun cu cladirea de pe lotul 2)
- **7.1 m** fata de latura de NE ( distanta rezultata din dimensiunea fixa a zonei edificabile de 12m)

#### Pentru loturile 2 ...15

- **0 m** fata de limitele laterale pe care se cupleaza cu locuinta vecina
- **minim 3 m** fata de cealalta limita laterala a lotului
- **min 7.65 m** fata de limita posterioara - ( distanta rezultata din dimensiunea fixa a zonei edificabile de 12m si adancimea variabila a loturilor)

#### Pentru lotul 16

- **0 m** fata de limita laterala din SE – perete de cuplare cu locuinta vecina
- **min 4 m** fata de retea LEA respectiv **min 7.15 m** fata de limita de proprietate din NV –

(str. Coziei si retea LEA-MT)  
- **min 6.75 m** fata de limita de proprietate din NE

## **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 propusa va avea o latime de minim 4 m, la care se va adauga un trotuar de 1 m latime amplasat pe partea cu loturile propuse.

### **II.4.2. Accese pietonale**

Se vor permite accese pietonale la fiecare unitate locativa . Se va amenaja un trotuar cu o latime de **min 0.8 m** pana la accesul in locuinta.

## **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 rețelelor edilitare

Conform articolului 13 din RGU realizarea extinderilor de retele de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica vor fi suportate de catre investitori. In cazul acestui PUZ, care propune realizarea unui ansamblu unitar de catre un investitor privat, sarcina extinderii rețelelor edilitare ii revine, urmand ca pe parcurs sa recupereze partial cheltuielile de la proprietarii loturilor situate la vest de artera de acces, odata cu bransarea/racordarea acestora la respectivele extinderi de retele.

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

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua extinderile edilitare propuse se suportă în întregime de catre proprietarii fiecărei unitati de locuit in parte.

## **II.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### II. 6. 1. Înălțimea constructiilor

Regimul de inaltime este de **maxim P+1**, la care se pot adauga subsoluri sau demisoluri partiale , avand in vedere panta accentuata a terenului. In acelasi timp inaltimea constructiilor este **maxim 7m la cornisa** masurata de la cota parterului . Inaltimea maxima admisa **10m** masurata de la cota parterului.

### II.6.2. Aspectul exterior al constructiilor

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 recomanda compozitii cromatice cu maxim 3 culori in variate nuante care se armonizeaza intre ele. Nu sunt admise nuante stridente, iar accentele de culoare ( in nuante intense) nu pot depasi 5% din suprafata vizibila, si trebuie sa fie tot culori din gama materialelor de constructie traditionale.

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 arhitectura 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

Pe fiecare lot propus se vor asigura **minim 1 loc pentru fiecare locuință unifamilială**, Pentru asigurarea parcarilor eventualilor vizitatori se mai adaugă un **minim de 1 loc la fiecare locuință**. Loturile vor avea parcaje accesibile din domeniul public, (neimprejmuite complet).

### II.7.2. Spații verzi și plantate

Pe lot se vor asigura zone verzi plantate cu iarba, flori, și arbuști, iar în total zonele verzi să nu coboare sub **20%** din suprafața fiecărui lot. O parte din aceste zone verzi vor fi în afara împrejurimilor, dar întreținerea lor va rămâne tot în sarcina proprietarilor loturilor.

### II.7.3. Împrejurimi

Ansamblul este alcătuit din 18 loturi, din care 16 sunt loturi construibile, pe care se vor construi 8 clădiri, fiecare cu câte 2 locuințe familiale având un perete comun. Lotul 17 este constituit de calea de acces comună, care va fi cedată UAT Deva după realizarea obiectivelor de interes public. Lotul 18, situat în partea de nord a terenului studiat, este destinat cedării spre domeniul public pentru asigurarea realizării unui profil stradal coerent la str. Coziei.

Împrejmuirea la artera nou propusă se va face cu o retragere de **7 m** față de limita de proprietate, și va avea o înălțime de maxim 2m. Având în vedere panta accentuată a terenului, pe spațiul din față clădirilor se poate autoriza realizarea de ziduri de sprijin încununată cu balustrade de protecție din grilaje metalice. În rest, pe celelalte laturi, delimitarea prin împrejurimi a loturilor se va face pe limitele de proprietate propuse. La loturile 1 și 16 împrejmuirea spre artera de acces se va executa, cu retragere de **7 m** față de limita de proprietate și respectiv **1m** (dincolo de spațiul destinat parcarilor)

Data fiind panta destul de accentuată a terenului, precum și dimensiunile relativ mici ale loturilor individuale, se propune o terasare a terenului cu aducerea la orizontală a terenului aferent fiecărui lot în parte și cu delimitarea acestora față de zonele adiacente cu ziduri de sprijin încununată cu balustrade de protecție dacă este cazul.

Împrejmuirile și zidurile de sprijin spre vecinul din est se vor autoriza numai în prezenta **acordului** vecinului respectiv exprimat în formă autentică.

Întocmit:

Arh. ANCA VULCAN