

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul de Urbanism aferent „P.U.Z. generat de investitia
CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE
Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva

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. nr. 159 din 19.05.2025 (copie)
- Aviz de oportunitate nr. 14 din 03.07.2025. (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.

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 81734 Deva.

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 lucrurilor, 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.

Pentru alimentarea cu apa – autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea avizului de principiu al detinatorului de retele din zona, ApaProd Deva.

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 :

- **IS** – servicii, activități comerciale si birouri – maxim P+2 .

Utilizari permise pentru zona IS:

- cladiri care adapostesc servicii, activitati comerciale si birouri
- constructii anexe ale acestor cladiri - parcaje acoperite, magazine, anexe tehnice,
- completari, modernizari, refaceri si extinderi ale celor mentionate mai sus
- imprejmuiuri,
- platforme carosabile si pietonale
- zone verzi, spatii plantate
- retele

Utilizari permise cu conditii in zona IS

- nu e cazul

Utilizari interzise pentru zona IS

- nu e cazul

II.2.6. Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40 % 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= 1**

II.2.7. Lucrări de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	realizare artera de circulatie din giratoriu - Aleea Fermierilor (carosabil, trotuare si z.v. de aliniament)	706	53	UAT Deva	UAT DEVA

2	modernizare Aleea Fermierilor -(carosabil, trotuare, zone verzi de aliniament) pe zona din dreptul amplasamentului studiat	1019 diam 110 mm	87	UAT DEVA	UAT DEVA
3	extindere retea de alimentare cu apa		52	initiatorul PUZ	Apa prod Deva

II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomanda a se lua in considerare directia vanturilor dominante atat in pozitionarea usilor industriale pentru evitarea formarii de curenti de aer puternici in hala, cat si la protejarea zonelor construite adiacente incintei prin prevederea unei perdele de protectie din arbori in lungul laturii de est a incintei.

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 la Aleea Fermierilor va fi la **minim 8,0 m** - corelat cu retragerile cladirilor cele mai apropiate de pe aceeasi parte a aleii

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

- fata de limita spre artera ce se preconizeaza sa uneasca giratoriul cu terenurile din N-NE- **minim 5,0 m**
- fata de limita de est a amplasamentului - **minim 8,0 m**
- fata de limita de nord a amplasamentului - **minim 10,0 m**

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Se permite accesul provizoriu propus in plansa 7 pana la realizarea obiectivelor de utilitate publica 1 si 2. Odata cu amenajarea intersectiei de la Aleea Fermierilor accesul in incinta studiata va fi mutat pe cheltuiala investitorului la distanta fata de intersectie, conform plansei 6.

Nu se admite deversarea apelor pluviale din incinte spre drumurile publice.

II.4.2. Accese pietonale

Avand in vedere functiunea, cat si amplasarea in zone in care continuitatea traseelor pietonale nu este inca asigurata, este de presupus ca nu vor exista persoane care sa intre pe jos in incinta. Deplasarea in incinta se va face pe platformele betonate si pe platforma de pe latura de est a cladirii, special amenajata ca trotuar, cu 15 cm mai sus decat platforma rutiera din jur.

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

Pentru amplasamentul studiat este necesara o extindere a rețelei de alimentare cu apa. Aceasta se va face pe cheltuiala initiatorului planului in conformitate cu avizul tehnic de principiu de la ApaProd Deva, in baza unui proiect intocmit de specialisti atestati.

Lucrările de racordare și de branșare 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+2**. In acelasi timp inaltimea constructiilor este **maxim 7m la cornisa** masurata de la cota parterului . Inaltimea la streasina sau atic **12,0 m** masurata de la cota 0,00 a halei.

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.

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 si accesibil pe site-ul oficial OAR la secțiunea Publicatii si documente.

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

II.7.1.Parcaje

Conform RGU pentru un numar de 20 de angajati se normeaza minim 1 loc la 10 angajati la care se adauga un spor de 10 % pentru invitati (ceea ce corespunde la 3 locuri) Pentru activitatea de ITP este de dorit sa existe cateva locuri pentru autovehiculele aflate in asteptare, dar avand in vedere ca activitatea se va desfasura cu programare prealabila numarul de locuri va fi minim 3 pentru autoturisme si minim 2 pentru tiruri. Solutia cuprinsa in ilustrare, care este in intentia investitorului depaseste acest minim necesar, fiind prevazute 11 locuri pentru autoturisme (din care 2 pentru persoane cu handicap) si 2 locuri pentru tiruri.

II.7.2. Spatii verzi si plantate

Pe lot se vor asigura zone verzi plantate cu gazon si arbori foiosi, in procent de **minim 20%** . Se va planta un aliniament de arbori pe latura de est a incintei, cu cel putin 1 arbore la 100 mp de zona verde amenajata, ceea ce corespunde la **minim 785** zone verzi si **minim 8 arbori**.

II.7.3. Împrejmuiri

Terenul este in prezent imprejmuit pe 3 laturi cu imprejmuire din panouri prefabricate de beton, cu o inaltime de 2m.

Se recomanda o imprejmuire tot de 2 m inaltime si spre terenurile din partea de nord. Aceasta e recomandabil sa fie tot din panouri de prefabricate de beton pentru unitatea incintei, dar se admite si o imprejmuire din plasa.

Poarta existenta este de 6 m latime, glisanta, din tabla cutata va trebui inlocuita cu una de 10 m pentru a asigura accesul si iesirea din incinta studiata in situatia solutiei provizorii prezentate in plansa 7. Dupa realizarea obiectivelor 1 si 2 accesul in incinta studiata va trebui reamplasat, pe cheltuiala investitorului, mai aproape de coltul de SE, pentru a fi la distanta suficienta de intersectie. In aceasta situatie poarta glisanta va avea 10 m latime.

Împrejmuirile spre vecini se vor autoriza numai pe baza acordului vecinului respectiv exprimat in forma autentica. Exceptie o face situatia in care terenul invecinat are aceeasi proprietari.

Întocmit:

Arh. ANCA VULCAN

