

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.
4. Regulamentul local de urbanism pentru intreaga unitate administrativ-teritoriala, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite in baza unui studiu de specialitate.

ART.2 – Domeniul de aplicare

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 proiectarea proiectului de executie 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 gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
- modul de asigurare al utilitatilor;
- materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

SECTIUNEA I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 4 – Terenuri agricole in intravilan

1. 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.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural de tip a construcțiilor industriale, respectiv construcții metalice/zidărie cu învelitoare ceramică/metalică, tip simplist.

SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu există asemenea riscuri.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cabloilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcția propusă pe amplasament nu se află într-o zonă expusă la astfel de riscuri.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

1. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara 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.
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.
Bransarea la retelele existente din zona se va face din bani investitorului.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita de 30%.

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat, pe ID 77377 este amenajat un drum de piatra, recent asezata, iar drumul pe care se accede la amplasament CF5669 si CF 79041 este drum de pamant.

Pentru amenajarea unui drum cu latimea carosabila de 6,00 m si doua trotuare de 1,00 m, SC GB PRODCOM IMPEX SRL DEVA a mai dezmembrat o parcela cu latimea de 3,00 m (CF 79041), astfel rezulta doua parcele (una de 5,00 m CF5669 si una de 3,00 m CF 79041) pe care va fi amenajat drumul.

Acest drum va fi amenajat de beneficiari sau va fi trecut in domeniul public.

CAPITOLUL 3

SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executarii constructiilor, in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014,art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate.

Nu este cazul.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
 4. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru batrini, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- Accesul pe parcele este unul neamenajat din CF5669 și CF79041.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcția propusă pe amănunt nu se poate alinia cu construcțiile existente sau în faza de proiectare.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

1. Locuința de pe CF70206 va fi amplasată în zona edificabilă, iar distanțele până la limita terenului sunt:
 - 2.00 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
 - 2.00 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
 - 2.04 m față de limita de EST a limitei de proprietate
 - 9.10 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art.615 din Codul Civil

SECȚIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

2. 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.

3. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor. Accesul la carosabilă se va păstra liberă fără a fi obstrucționată prin mobilier urban.

Se propune amenajarea unui drum de acces cu lățimea de 6,00 m și un trotuar pe ambele părți cu lățimea 1,00 m. Acest drum va fi amenajat de beneficiari sau va fi trecut în domeniul public pentru a fi amenajat de Primăria Municipiului Deva.

ART. 25 – 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. Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Trotuarele propuse vor avea lățimea de minim 1,00 m.

SECȚIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să

prelungescă rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Beneficiarul se va racorda la rețeaua de energie electrică, de apă, canalizare și gaze naturale.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - energie electrică prin racordarea la rețeaua existentă în zona
 - alimentarea cu apă – la rețeaua existentă în zona.
 - canalizarea – la rețeaua existentă în zona.
 - gaz natural – la rețeaua existentă în zona.

Agentul termic pentru încălzire este produs de o centrală termică pe gaz.

Gunoii menajeri sunt colectați în puștele ecologice și sunt preluați de societatea de salubritate cu care beneficiarul are contract.

În aceste condiții, riscurile de poluare sunt extreme de reduse

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, intră în proprietatea publică.

SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime maxime a construcției va fi de 10,00 m.

Regimul de înălțime admis în zona va putea fi de P, P+M, P+1E, P+2E.

SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate.

ART. 35 – Imprejmuiri

Parcela de teren in prezent este imprejmuita pe latura de nord, est si sud, iar pe latura de vest va ramanea neimprejmuita.

CAPITOLUL 4

ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1.Functiunea propusa prin PUZ este industrială – Spatiu reparatii electrocasnice

3.Functiunile complementare zonei sunt:

- Institutii si servicii publice
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile,parcaje;

5. **Interdicții** definitive de construire in zona :

- Nu sunt.

CAPITOLUL 5

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,60.

ART.12 – **Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	125,00	30,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	112,00	27,80
3.	Zone verzi	-	-	143,00	34,88
4.	Teren cedat provizoriu pentru platforma de intoarcere	-	-	30,00	7,32
5.	Teren arabil	410,00	100,00	-	-
	Total	410,00	100,00	410,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 30,00 %

CUT existent =0,00 propus =0,60

POT maxim admis 30%

CAP. 5

CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul municipiului Deva, judetul Hunedoara.

Coordonator RUR arh. ARMADESCU DUMITRU