

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. Dispozitii generale

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

Regulamentul de Urbanism aferent

**P.U.Z.- ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE)** - str. 22 Decembrie - nr. 100 - 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. 326 din 30.06.2022 emis de către primaria Deva
- Avizul de oportunitate: nr. 20 din 22.08.2022
- Studiul Arheologic - parte componenta a Studiului istoric pentru actualizarea Planului urbanistic general al Municipiului Deva, intocmit de Muzeul Civilizatiei Dacice si Romane Deva, inregistrat la D.J.C. Hunedoara cu nr. 12891 din 07.09.2022,
- 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 CF 68786 si zona drumului public aferent – din dreptul amplasamentului – ( pentru asigurarea accesului) .

### 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. Protectia siturilor arheologice

Zona studiata se afla in zona de protectie a sitului arheologic Deva – cartier Ceangai,

Astfel orice lucrări care presupun intervenție în profunzimea solului – excavații pentru fundații de clădiri, șanțuri de irigații, heleștee, lucrări de terasare a pantelor, scarificare, plantări de pomi/copaci, trebuie avizate de Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, în funcție de rezultatele diagnosticului arheologic intruziv.

De asemenea, in perimetrele siturilor și în zonele lor de protecție, lucrările la rețelele de utilități care necesită excavații liniare și la căile de comunicație terestră, vor fi avizate cu condiția supravegherii arheologice.

În cazul apariției unor descoperiri arheologice, lucrările se vor sista, pentru efectuarea săpăturii necesare pentru documentarea contextelor arheologice și recuperarea artefactelor descoperite.

### II.2.5. 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. Bransamentele la utilitati se vor realiza pe parcursul derularii lucrarilor de executie, conform unor documentatii autorizate odata cu autorizarea cladirilor de locuit.

### II.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiunea principala propusă este :

- **Lc – locuinte colective cu regim redus de inaltime P+2**

Funcțiuni secundare :

- Nu se propun alte funcțiuni pe zona studiata

Funcțiuni complementare admise – cele compatibile cu funcțiunea de locuire, cum sunt :

- **birouri individuale, activitati nepoluante peste limita admisa in zonele de locuit** – care nu presupun aflux de clienti mai numerosi de 2 persoane/ora ( de exemplu : birou de avocatura, birou de contabilitate, cabinet de psihologie, cu conditia asigurarii unui loc de parcare suplimentar pentru fiecare birou )

Utilizari permise:

- constructiile amintite mai sus si anume locuinte colective
- parcare neacoperite
- imprejmui,ri,
- platforme carosabile si pietonale
- zone verzi,
- retele de incinta, bransamente

Utilizari permise cu conditii

Nu sunt

### II.2.7. Procentul de ocupare a terenului

**P.O.T. maxim = 35 %** este procentul maxim admis propus prin prezentul PUZ si

corespunde cu cel prevazut pentru aceasta zona in actualul regulament local aferent PUG.

Numarul de niveluri maxim admise in zona este de 3 niveluri supraterane. Prin planul de fata se propune o cladire cu 3 niveluri supraterane, cu inaltime maxima la atic de 10,5m.

Respectand cerintele din avizul de oportunitate coeficientul de utilizare a terenului maxim admis va fi **C.U.T.max= 1.2**

### II.2.8. Lucrări de utilitate publică

Nu se propune obiective de utilitate publica.

Nu se propun actiuni de circulatie a terenurilor.

Se propun operatiuni cadastrale dupa receptionarea lucrarilor autorizate, care presupun apartamentarea imobilului, dezmembrarea suprafetelor destinate parcarilor in vederea vanzarii locurilor de parcare asociat fiecarui apartament in parte.

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

### II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va urmari ca apartamentele sa aiba dubla sau multipla orientare, iar camerele de locuit sa nu fie orientate spre nord. .

### II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se va pastra o retragere minima de 10,30m fata de limita de proprietate la strada

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

Astfel, amplasarea cladirilor va putea fi la o distanta de **minim 10.3m** de la aliniament, in scopul asigurarii spatiului necesar pentru 5 locuri de parcare. Dimensionarea parcarilor va tine seama de P24 / 1997 . Pentru ca sa poata fi amenajata spre strada si o platforma gospodareasca, locurile de parcare de aici vor avea dimensiunile de 2,3m x 5,0m.

**Tabel 6.2.2. Dimensiuni și unghiuri ale locurilor de parcare**

Unghiul de parcare in raport cu calea de circulatie (grade)	Lățimea căii de circulație - (m)****		Lungimea locului de parcare (m)	Lățimea locului de parcare (m)
	sens unic	[ dublu sens *****		
90	5,00	5,00	5,00*	2,30**
75	4,50	5,00	5,10*	2,25**
60	4,00	5,00	5,15*	2,25**
45	3,50	5,00	4,80*	2,20**
0 (paralel)	3,50	4,50	5,00	2,50 (stânga)*** 2,00 (dreapta)***

### II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea cladirii va lasa libera pe latura de NV o fasie de **minim 1.5m** . concomitent cu respectarea codului civil in privinta amplasarii ferestrelor de vedere si a balcoanelor. Deci nu sunt admise ferestre de vedere sau balcoane la mai puțin de 2 m de limita de proprietate.

Cladirea se va amplasa paralel cu aceasta limita de proprietate.

Se vor prevedea pereti plini, antifoc, pe portiunea pe care cladirea se apropie la mai puțin de 6 m de anexa existentă pe terenul aflat la nordul amplasamentului.

Cladirea se va amplasa la **minim 6m de la cladirile existente pe terenul invecinat** fapt care va asigura și spațiul necesar pentru amenajarea circulațiilor rutiere și pietonale din incintă, ducând la distanțe de 5,75,...6,4m față de limita de proprietate din SE. (distanța este variabilă pentru că limita de proprietate din SE nu e paralelă cu cea din NV).

Amplasarea cladirilor va lăsa liberă pe latura de SV o fasie de **minim 10,4m de la limita de proprietate** fapt care va asigura spațiul necesar amenajării a încă 7 locuri de parcare. Dimensiunea locurilor de parcare va fi aici de 2,5m x 5,0m, iar primul va avea o lățime chiar mai mare.

## **II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **II.4.1. Accese carosabile**

Se va permite un acces carosabil comun atât pentru locatari, pietonal sau autoturism, cât și pentru autovehiculele utilitare. Lățimea minimă a acestuia va fi de 4,0m.

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

Se va asigura accesul pietonal la fiecare intrare în scara blocurilor pe alei cu lățime de minim 2m..

## **II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor se face concomitent cu autorizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și respectiv canalizare pentru obiectivele nou propuse.

### II.5.2. Extinderea rețelelor edilitare

Dacă pentru realizarea bransamentelor se vor dovedi necesare și extinderi de rețele acestea se vor suporta în întregime de către initiatorul planului : S.C. ADA INVEST S.R.L.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către initiatorul planului S.C. ADA INVEST S.R.L.

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

### II. 6. 1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime este de **maxim P+2**, adică 3 niveluri supraterane. În același timp înălțimea construcțiilor este maxim **10.5m la atic** măsurată de la cota terenului sistematizat.

Cladirile vor fi acoperite în sistem terasă.

### 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 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 Publicatii și documente.

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

### II.7.1. Parcaje

Se va asigura 1 loc de parcare / apartament, deci un minim de 12 locuri.

Nu se vor autoriza alte funcțiuni admise decât dacă se asigura locuri suplimentare de parcare în conformitate cu aportul de autovehicule estimat pentru respectiva funcțiune.

### II.7.2. Spații verzi și plantate

Pe lot se vor asigura zone verzi plantate cu iarba, flori, și arbuști pe o suprafață de minim 2mp / locuitor. Luând în calcul o familie medie de 3,5 membri, numărul maxim de locuitori pe acest lot va fi de 42 persoane. Suprafața zonelor verzi va fi minim **84 mp** corespunzător unui procent **minim de 7%**

### II.7.3. Împrejurimi

Încinta nu va fi închisă față de domeniul public. Pentru protejarea locurilor de parcare dinspre stradă se permite realizarea unei împrejurimi locale, semi-opace cu înălțimea de 1,6m...1,8m. Spre proprietatea din SE, dincolo de clădirile existente la limita de proprietate, precum și pe celelalte laturi se vor executa împrejurimi opace cu înălțimi de 2m, într-o soluție constructivă convenită prin acord notarial cu vecinul direct interesat.

Întocmit:

Arh. ANCA VULCAN

