

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE**

### ***ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism***

1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### ***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 în 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. 3 – Terenuri agricole din extravilan***

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

#### ***ART. 4 – Terenuri agricole in intravilan***

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri 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 alineatul 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.

#### ***SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public***

##### ***ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale***

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor 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 mlăstinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, 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.

Zona prezintă riscuri de alunecări de teren, iar în acest sens se vor lua măsuri speciale privind realizarea fundațiilor și a structurilor de rezistență pentru clădirile ce vor fi construite în această zonă de asemeni sunt prevăzute taluzuri.

##### ***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, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
3. Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona studiata prin acest proiect nu se afla intr-o zona expusa la asemenea 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.

Lucrarile de extindere si de bransare la retelele edilitare cad in sarcina 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 35%.

#### ***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.
3. Beneficiarul va ceda domeniului public suprafata de 48.79 mp in vederea amenajarii strazii Granitului.

## **CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR**

### ***SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii***

#### ***ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, art.3, respectiv ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, la construcțiile învecinate .

#### ***ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice***

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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 parcelă se va face din strada Granitului.

#### ***ART. 23 – Amplasarea față 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 respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, 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.

Aliniamentul propus față de limita de proprietate de la sud este de 9,50 m.

#### ***ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei***

Locuința 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

- 10.15 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2.00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 2.00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art. 615 din Codul Civil

***SECTIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

***ART. 25 – Accese carosabile***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. 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 respecta prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Prin proiect se propune amenajarea drumului de categoria III, de 6 m lățime cu trotuar pe ambele sensuri și zonă verde de 0,5 m, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 16/2006.

Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.

***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. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

***SECTIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară***

### ***ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente***

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.
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 obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata 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 obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apă și de canalizare.

• Alimentarea cu apă. Alimentarea cu apă a locuinței se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrica. Se va face prin racordarea la rețeaua publica de joasă tensiune existentă în zonă.
- Agentul termic pentru încălzire se va face printr-o centrală termică pe combustibil solid și apă caldă menajeră va fi asigurat de un boiler electric;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă;

### ***ART. 28 – Realizarea de retele 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 edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

### ***ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor 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. 30 – Parcelarea***

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

***ART. 31 – Înălțimea construcțiilor***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 10.00 m la coama.

Regimul de înălțime admis în zona va putea fi de P+E.

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

***ART. 34 – Spații verzi și plantate***

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

***ART. 35 – Împrejmuiri***

Parcela de teren este împrejmuită.

<p><b>CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE</b></p>
--

***ART.11 – Unitati și subunitati functionale***

1. Funcțiunea propusă prin PUZ este aceea de locuire;

2. ***Funcțiunile complementare*** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. ***Utilizări permise:*** zonă de locuit, locuințe cu regim de înălțime P+2

4. ***Utilizări permise cu condiții:*** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a

modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

**5. Interdicții temporare:** Nu sunt.

**6. Interdicții definitive** de construire în zona :

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;
- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

## CAPITOLUL 5 SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,70.

**ART.12 – Bilant teritorial**, în limita de proprietate studiată a initiatorului documentației de urbanism.

### BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	77,00	3,63	247.00	11.67
2.	Alei carosabile si pietonale	689,00	32,56	876.35	41.43
3.	Zone verzi	-	-	943.86	44.60
4.	Teren destinat amenajarii drumului	-	-	48.79	2.30
5.	Arabil	1.350,00	63,81	-	-
	<b>Total</b>	<b>2.116,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2,116,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent: 3.63 %

propus: 11.67%

CUT existent: 0,05

propus : 0,21

**POT maxim admis: 35%**

**CUT maxim admis: 0,70**



## CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul localitatii Deva dupa aprobarea acestuia de catre Consiliul Local al municipiului Deva.

Coordonator RUR,

arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

