

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 sta 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.

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 executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la aliniatul 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general.
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

SECTIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
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 excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările 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.

Lucrarile pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

CAPITOLUL 3

SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinal

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 .

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

1. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
 2. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
 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 permanenta 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 garnizoana.
- Accesul pe parcele se va face din strada Prelungire Petru Rares.

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 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 fata de drumul nou este de minim 3 m.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

Locuințele vor fi amplasate în interiorul parcelelor, iar distanțele până la limita terenului sunt:

Lot 1.

- 1,00 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
- 7,22 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
- 0,60 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate
- 11,73 m fata de limita **VEST** a limitei de proprietate.

Lot 2

- 1,00 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
- 2,34 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
- 12,60 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate
- 7,48 m fata de limita **VEST** a limitei de proprietate

Lot 3

- 2,85 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
- 1,00 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
- 16,00 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate
- 8,27 m fata de limita **VEST** a limitei de proprietate

Lot 4

- 4,00 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
- 5,35 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
- 10,05 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita **VEST** a limitei de proprietate

Lot 5

- 6,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 5,35 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 10,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 6

- 4,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 7,40 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 10,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 7

- 4,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 8,62 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 3,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 11,71 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 8

- 8,90 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 8,75 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 1,72 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 9,45 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 9

- 3,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 8,59 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 10,07 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 10

- 5,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 6,42 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 3,23 m fata de limita de EST a limitei de proprietate
- 9,07 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Lot 11

- 3,00 m fata de limita de NORD a limitei de proprietate
- 8,05 m fata de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2,00 m fata de limita de EST a limitei de proprietate

- 10,00 m fata de limita VEST a limitei de proprietate

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil
Distantele minime de amplasare sunt in conformitate cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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.
4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respecta prevederile legii si permite interventia autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.

Pe amplasament este prevazut un drum de 4,00 m pentru a accede la fiecare parcela de teren.

ART. 25 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura 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-edilitara

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

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, 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 apa și de canalizare.

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 apa, 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 electrica 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 si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime de 12.00 m la coama.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de D+P+E.

SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

ART. 35 – Imprejmuiri

Fiecare parcela de teren va fi imprejmuita pe toate laturile terenului. Imprejmuirea dinspre strada va fi cu soclu din beton placat cu piatra naturala(travertin) si panouri din fier forjat si stalpi metalici. Pe celelalte laturi ale parcelei de teren se vor realiza imprejmuiri din panouri metalice din sarma zincata prinse pe stalpi metalici zincati sau din panouri de beton. Inaltimea maxima a gardului va fi de 3,00 m.

CAPITOLUL 4

ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1.Functiunea propusa prin PUZ este aceea de locuire;

3.Functiunile complementare zonei sunt:

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

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 1,00.

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

BILANT TERITORIAL Pe toata suprafata parcelei de teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1.320,00	19,82
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	1.006,93	15,13
3.	Zone verzi	-	-	3.871,79	58,15
4.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	6,90
5.	Teren arabil	6.658,00	100,00	-	-
	Total	6. 658,00	100,00	6. 658,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,82%

CUT existent =0,00 propus =0,59

POT MAXIM = 35,00%

Lot 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,07
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,23	11,19
3.	Zone verzi	-	-	341,77	65,74
4.	Teren arabil	520,00	100,00	-	-
	Total	520,00	100,00	520,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,07 %

CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,31
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	73,11	15,42
3.	Zone verzi	-	-	289,89	59,27
4.	Teren arabil	474,00	100,00	-	-
	Total	474,00	100,00	474,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,31 %

CUT existent =0,00 propus =0,75

Lot 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	19,35
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,00	8,22
3.	Zone verzi	-	-	449,00	72,43
4.	Teren arabil	620,00	100,00	-	-
	Total	620,00	100,00	620,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,35 %

CUT existent =0,00 propus =0,58

Lot 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,53
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	186,24	39,62

3.	Zone verzi	-	-	163,76	34,85
4.	Teren arabil	470,00	100,00	-	-
	Total	470,00	100,00	470,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,53 %
 CUT existent =0,00 propus =0,76

Lot 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,30	9,98
3.	Zone verzi	-	-	342,70	66,68
4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	24,29
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	59,23	11,98
3.	Zone verzi	-	-	314,77	63,73
4.	Teren arabil	494,00	100,00	-	-
	Total	494,00	100,00	494,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 24,29 %
 CUT existent =0,00 propus =0,72

Lot 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	21,81
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	63,97	11,63
3.	Zone verzi	-	-	366,03	66,56
4.	Teren arabil	550,00	100,00	-	-
	Total	550,00	100,00	550,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 21,81 %
 CUT existent =0,00 propus =0,65

Lot 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	20,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,42	9,73

3.	Zone verzi	-	-	421,58	70,27
4.	Teren arabil	600,00	100,00	-	-
	Total	600,00	100,00	600,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 20,00 %

CUT existent =0,00 propus =0,60

Lot 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,30
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	72,24	14,02
3.	Zone verzi	-	-	322,26	62,68
4.	Teren arabil	515,00	100,00	-	-
	Total	515,00	100,00	515,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,30 %

CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	65,78	12,81
3.	Zone verzi	-	-	328,22	63,85
4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %

CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 11

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,39
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	62,91	12,26
3.	Zone verzi	-	-	330,09	64,35
4.	Teren arabil	513,00	100,00	-	-
	Total	513,00	100,00	513,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,39 %

CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 12 - drum

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	52,54
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	204,50	23,39
3.	Zone verzi	-	-	210,22	24,05

4.	Teren arabil	874,00	100,00	-	-
	Total	874,00	100,00	874,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 52,54 %
 CUT existent =0,00 propus =0,52

POT maxim admis: 35%

CUT maxim admis: 1,00

Suprafetele parcelei sunt estimative, ele vor fi exacte numai cand va fi realizata dezmembrarea parcelelor.

CAP. 5 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul localitatii Deva.

Coordonator RUR,
 arh. ARMAŞESCU DUMITRU

