



***VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT NR. 1230
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD***

P.U.Z.: ZONA REZIDENTIALA
Mun. Deva, sat Archia, str. Principala, F.N., jud. HD
IMOBIL: C.F. nr. 78425, nr.topo. 78425, C.F. nr. 78426, nr.cad. 78426
BENEFICIAR: POLEAC MARIUS COSMIN
Com. Baita, sat Ormindea, nr. 239, jud. HD

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr. 43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Continut cadru al Regulamentului local de urbanism aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

- Planul urbanistic general al Mun. Deva si aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiului de fundamentare privind: situatia juridica a terenului, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografica.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicita, detalind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona de locuit.

art.2. Utilizari permise – constructii ce prezinta omogenitate functionala cu unitati din aceeasi categorie (functiuni complementare) conform art. 14 din RGU, anexa 1 si 2.

– Constructii anexe necesare functiunii de baza, accese carosabile si pietonale, utilitati, zone verzi

art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica; Pentru realizarea unor constructii cu inaltimea mai mare de P+1E se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime.

art.4. Interdictii temporare – nu sunt.



- art.5. Interdicții definitive – construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- construcțiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
 - orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, apei, solului;
 - construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește intimitatea locuirii sezoniere, cu predilecție în perioada verii și a sfârșitului de săptămână;
 - activități industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise în zonă;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- art.6. Orientarea față de punctele cardinale
- se va ține seama de art. 17 R.G.U. și Anexa nr. 3 pct. 3.3.
 - în mod special, construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel încât toate încăperile de locuit să fie luminate cel puțin o oră și jumătate la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- art.7. Amplasarea față de drumurile publice
- conform prevederilor art. 18 din RGU și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea condițiilor impuse de O.G. nr. 43/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
 - toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
 - zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restricții;
 - zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția circulației;
 - zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri în rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri în debleu până la 5,00 m;
- art.8. Amplasarea față de aliniament
- conform Art. 23 din RGU
 - clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - în sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică precum și aliniamentul stabilit prin planșa propunerii – reglementări la construcțiile propuse;
 - se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor construite prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al așezării de locuit;



– cladirile vor fi retrase fata de aliniament in urmatoarele conditii de exceptie: retrageri la intersectii pentru asigurarea vizibilitatii; inaltimea cladirii depaseste distanta masurata pe orizontala fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

- conform RGU art.24 si Regulilor de baza cuprinse in RLU;
- in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0.90 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2.00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;
- pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m;
- in cazul construirii mai multor corpuri de cladire pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 m;
- se recomanda sa nu se mai admita situatiile de aparitie a unor calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura;
- in relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:
 - in regim inchis (insiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu constructiile invecinate) parcele de 8,0 m minim ;
 - in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcela de 12,0 m minim;
 - in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati) parcela de 12,0 m latime minim;
- prevederile art. 24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse se bazeaza pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Ele au caracter minimal si vor fi completate de norme locale pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
 - respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor de pompieri.
- amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul ENEL, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- amplasarea cladirii propuse se va face la distanta de 6,00 m fata de limita de proprietate front stradal (N), respectiv la distanta de 0,60 m fata de limita de proprietate laterala stanga (E).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- conform art. 25 din R.G.U. anexa nr. 4, pct. 4.4 si Cod civil art. 617, 618;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de semnalizari, imprejmuiiri, etc. In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta;
- accesele carosabile in interiorul parcelelor propuse vor avea o latime de 3,80 m.

art.11. Accese pietonale

- conform art. 26 din R.G.U.si Codul civil art. 617, 618;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- codul civil prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica, situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute in adancime, poate solicita



pe cale legala o trecere prin lotul vecinului sau. Servitutea de trecere trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putin paguba proprietarului terenului de la strada.

- accesele pietonale propuse vor avea o latime de 2,00 m – 3,50 m.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- conform art. 27 si 28 din R.G.U. si Codul civil art. 621;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu apa,energie electrica, telefonizarea si canalizarea;
- extinderile de retele sau marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii retelelor de utilitati publice;

art.13. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Retele de apa potabila

- alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua mun. Deva.

Canalizarea apelor uzate

- evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua mun. Deva.
- orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Retele de energie electrica si telefonie

- instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare;

Retele termice

- Centrala electrica va fi inglobata in cladire, conceputa in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Alimentarea acesteia se va face cu energie electrica. La amplasarea instalatiilor de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare, cu respectarea legislatiei specifice in vigoare.

art.14. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

- conform art. 29 din R.G.U.
- extinderile de retele sau de marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu societatile furnizoare de servicii de profil;
- dupa executarea retelelor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate retelele de apa, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unitati aflate in serviciul public, devin proprietate a societatilor de profil sau al municipiului Deva, daca legea nu dispune altfel. Fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele publice, pana la bransamentele si racordurile cladirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

art.15. Parcelarea

- conform art.30 din RGU;
- parcelarea este operatia de divizare a unei suprafete de teren de minim 4 parcele alaturate, construibile in conditiile prevazute de prezentul articol. Pentru un numar mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelarii cu conditia executarii unor solutii de echipare individuale, care sa respecte norme legale de igiena si protectie a mediului.



– autorizarea executării parcelarilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții, cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:

- să aibă asigurat accesul la drumul public;
 - adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- în zonele unde lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la adoptarea unor soluții locale, parcelele vor avea suprafața și lățimea frontului de stradă marite.
- terenul beneficiarului nu necesită parcelare.

art.16.Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta art. 31 din RGU.
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă și nu va depăși P+1E nivele.
- H max.cornisă: + 7.50 m, H max. coama: + 11.00 m.

art.17.Aspectul exterior al construcțiilor

- conform art. 32 din RGU;
- aspectul exterior al construcțiilor determină specificul zonei de construcții de cult și influențează calitatea peisajului;
- conform volumetriei, proporțiilor și relieful fațadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale);
 - proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, linii verticale și orizontale de forță, tratarea corpurilor pe funcțiuni);
 - fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
 - evitarea detaliilor cu decorații în exces, evitarea elementelor fără rol funcțional și a imitațiilor stilistice;
 - se vor evita materialele nerecomandate pentru sănătatea oamenilor (azbociment, beton cu zgură)

art.18. Procentul de ocupare al terenului

- conform RGU, art. 15 și Anexa nr. 2;
- coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfasurată) și totalul suprafeței terenului considerat;
- pentru zonă studiată, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35 %.
- POT instituit prin PUZ : LOT 1: 19,96 %, CUT 0,6, LOT 2: 11,29 %, CUT 0,3.

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

art.19.Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. pct. 5.4. precum și Ghidul aferent;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită locuri de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public;
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- se propune 1 loc de parcare în interiorul parcelei.

art.20. Spații verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 și anexei 6 din R.G.U.
- în cadrul bilanțului teritorial se consideră zonă verde numai suprafața ce depășește 500 mp și are o lățime de 15 m;
- arborii existenți vor fi păstrați în totalitate. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente;
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetație perenă pentru asigurarea costurilor de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

art.21.Imprejurimi



– se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;

– se va urmări respectarea catorva reguli generale:

- in cazul constructiilor retrase din aliniament si in interiorul parcelei cum este cazul actual, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1,80 m transparenta dublata la interior cu un gard viu;
- se pot adopta solutii cu imprejmuiri cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
- se interzice folosirea sarmei ghimpate, a cioburilor de sticla

– imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;

– in conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltimi pana la 1.80 m;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor si/sau integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice
- imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba in cazul organizarii de santier pe parcursul executarii unor lucrari.

3.6.Reguli cu privire la protectia mediului

art.22.Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale, civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
- constructiile anexe care prin natura functiilor si echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosuri, se vor integra prin masurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislatia sanitara O.M.536/1997 si de mediu pentru zone de constructii de cult si functiuni complementare ;
- se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.23.Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare Europubele, care vor fi ridicate de doua ori pe saptamana de catre furnizorul de servicii autorizat.

Intocmit:
arh. Oliviu Pop