

*VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT NR. 1168
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD*

P.U.Z.: TRANSFORMARE CLADIRE SPATIU SERVICII
TURISTICE IN SPATIU SERVICII LA DEMISOL SI
LOCUINTE COLECTIVE LA PARTER SI ETAJ
Mun.Deva, str.Plaiului, nr.32, jud. HD
IMOBIL:C.F. nr. 75273, nr.topo. 75273

BENEFICIAR: SZEKELY ELISABETA
Mun.Deva, str.Ion Luca Caragiale, bl.8, sc.1, et.3, ap.9, 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.

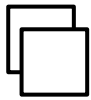
- Planul urbanistic general al mun.Deva si aprobat prin HCL nr.223/1999, prelungit cu HCL nr.438/2015, modificat cu HCL nr.111/2016, modificat cu HCL nr.490/2018

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 expliciteaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona mixta: pentru locuit, respectiv servicii.



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.

Profil functional admis: – constructii de locuinte, anexe pentru constructii de locuinte, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, spatii verzi, plantatii de protectie, plantatii decorative.

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. Interdictii definitive – constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, apei, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste intimitatea locuirii sezoniere, cu predilectie in perioada verii si a sfarsitului de saptamana;
- activitati industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise in zona;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

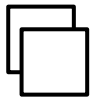
art.6. Orientarea fata de punctele cardinale

- se va tine seama de art. 17 R.G.U. si Anexa nr.3 pct. 3.3.
- in mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat toate incaperile de locuit sa fie luminate cel putin o ora si jumătate la solstitiul de iarna. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

art.7. Amplasarea fata de drumurile publice

- conform prevederilor art. 18 din RGU si Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea conditiilor impuse de O.G. nr.43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restrictii;
- zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia circulatiei;
- zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri in rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri in debleu pana la 5,00 m;

art.8. Amplasarea fata de aliniament



– conform. Art. 23 din RGU

– cladirea este pozitionata la distanta de 11,40 m fata de frontul stradal;

– in sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit din strada, trotuar si spatiul verde de folosinta si utilitate publica precum si aliniamentul stabilit prin planșa propunerii – reglementari la constructiile propuse;

– se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor construite prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al asezarii de locuit;

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. 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 (in cazul in care nu se respecta este necesar acordul notarial al vecinatatii pentru ferestre si balcoane);

– 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;

– 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, respectiv aviz TRANSGAZ pentru rețeaua de gaz;

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, imprejmui, 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;

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, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;

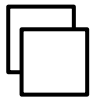
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Racordarea la rețelele 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;

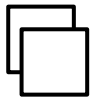
– extinderile de rețele sau marire de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii rețelilor de utilitati publice;



- art.13. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare
- Retele de apă potabilă
- alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă.
- Canalizarea apelor uzate
- evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publică de canalizare.
 - orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
- Retele de energie electrică și telefonie
- instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele existente. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare;
- Retele termice
- Centralele termice vor fi înglobate în fiecare apartament, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face cu energie electrică. La amplasarea instalațiilor de încălzire se vor respecta normele și condițiile tehnice de utilizare și funcționare, cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- art.14. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare
- conform art. 29 din R.G.U.
 - extinderile de rețele sau de marire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează și se suportă de către investitor, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu societățile furnizoare de servicii de profil;
 - după executarea rețelelor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate rețelele de apă, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unități aflate în serviciul public, devin proprietate a societăților de profil sau al municipiului Deva, dacă legea nu dispune altfel. Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele publice, până la bransamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului

- art.15. Parcelarea
- conform art.30 din RGU;
 - nu este cazul.
- art.16.Inalțimea construcțiilor:
- se vor respecta art.31 din RGU.
 - regimul de înălțime al construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă și nu va depăși D+P+1E nivele.
- art.17.Aspectul exterior al construcțiilor
- conform art.32 din RGU;
 - aspectul exterior al construcțiilor determină specificul zonei de construcții de locuit și nu 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 decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
- se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura)

art.18. Procentul de ocupare al terenului

- conform RGU, art.15 si Anexa nr.2;
- coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;
- pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %.

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiri

art.19.Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. pct. 5.4. precum si Ghidul aferent;
- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei;
- s-au prevazut 28 locuri de parcare: 20 locuri pentru apartamente si 8 locuri pentru birouri.

art.20. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.
- in cadrul bilantului teritorial se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de 15 m;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.
- la o medie de cca.4 oameni/apartament, se asigura o suprafata de 880,00 mp zona verde.

art.21.Imprejmuire

- 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 inaltime 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. Cornel Cring