

***VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT NR. 1356
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD***

P.U.Z.: ZONA REZIDENTIALA
Mun. Deva, zona strazii Mihail Sadoveanu, f.n., jud. Hunedoara
IMOBIL: CF nr. 80477, nr. cad. 80477, CF nr. 80528, nr. cad. 80528, CF nr. 80577, nr. cad. 80577, CF nr. 80578, nr. cad. 80578, CF nr. 80398, nr. cad. 80398

BENEFICIARI: DANESCU ADRIAN, CALIN STEFAN NICOLAE, CALIN ROZALIA MARIA, COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, GAVRILA ANAMARIA
Com. Bosorod, sat Chitid, nr. 52A, jud. Hunedoara

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.4 3/1998 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, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

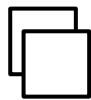
CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona rezidentiala.

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. 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

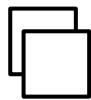
- se va tine seama de art. 17 R.G.U. si Anexa nr. 3 pct. 3.3.
- in mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat toate incaperile de locuit sa fie luminate cel putin o ora si jumătate la solstitiul de iarna. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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
- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata 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 strada, 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;
- clădirile vor fi retrase față de aliniament în următoarele condiții de excepție: retrageri la intersecții pentru asigurarea vizibilității; înălțimea clădirii depășește distanța măsurată pe orizontală față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

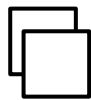
art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

- conform RGU art. 24 și Regulilor de bază cuprinse în RLU;
- în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătură este de 0.90 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 2.00 m între fațada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane, atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură;
- în relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - în regim închis (însiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate) parcele de 8,0 m minim ;
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcelă de 12,0 m minim;
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinatati) parcelă de 12,0 m lățime minim;
- prevederile art. 24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse se bazează pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Ele au caracter minimal și vor fi completate de norme locale pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectării normelor de însoțire și iluminat natural;
 - respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de pompieri.
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul REȚELE ELECTRICE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

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 și Cod civil art. 617, 618;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de semnalizări, împrejmuiri, etc. În cazul în care nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta;
- accesele carosabile propuse vor avea o lățime de 5,00 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.
- accesese 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 retea existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate

- evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la 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

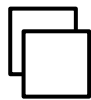
- instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare;

Retele termice

- Centrala termica 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 gaz. 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 executarii parcelarilor este permisa cu respectarea urmatoarelor conditii, cumulativ pentru fiecare parcela in parte:
 - sa aiba asigurat accesul la drumul public;
 - adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- in zonele unde lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la adoptarea unor solutii locale, parcelele vor avea suprafata si largimea frontului de strada marite.

art.16.Inaltimea constructiilor:

- se vor respecta art. 31 din RGU.
- regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi P+2E nivele.
- H max. cornisa: + 6.00 m, H max. coama: + 9.50 m.

art.17.Aspectul exterior al constructiilor

- conform art. 32 din RGU;
- aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei de constructii de cult si influenteaza calitatea peisajului;
- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
 - proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
 - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in 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 35 %.
- POT instituit prin PUZ 18,32 – 22,10 %, CUT 1,00.

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

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.
- se propune 1 loc de parcare in interiorul fiecarei parcele.

art.20. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.



- în cadrul bilantului teritorial se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latara de 15 m;
- arborii existenti vor fi pastrati in totalitate. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente;
- 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.

art.21.Imprejmuire

- se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;
- se va urmări respectarea catorva reguli generale:
 - în cazul constructiilor retrase din aliniament si în 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 în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;
- în 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 în caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice
 - imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba în 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 în vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise în 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 în documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.23.Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat în 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