

## VOLUMUL 2

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### CAP. I DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.1** Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism - H.G.R. nr. 525/1996.

**1.2** Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic al zonei în studiu, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

**1.3** Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Deva prin Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, pe baza avizelor și acordurilor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată și cu prevederile Legii 350/2001

**1.4** Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.

**1.5** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 2. BAZA LEGALA

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z., s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul, infrastructura rutieră și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau în principal:

1. Legea Nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
2. Planul de amenajarea teritoriului județean Hunedoara aprobat prin HCJH nr. 142/2010;
3. Codul civil;
4. Constituția României.
5. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991;
7. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
8. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

#### **Privind probleme de calitate a construcțiilor**

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.



3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții:  
Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

**Probleme de protecția mediului**

1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
2. HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe);
3. Legea apelor 107/1996;
4. Ordonanța de urgență nr.78/2000 privind regimul deșeurilor cu completările ulterioare.

**Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii**

1. Legea nr. 90/1996 – Legea protecției muncii și Normele Metodologice de aplicare a acesteia;
2. Norme privind finanțarea cheltuielilor pentru realizarea măsurilor de protecție a muncii;
3. Norme privind locul de muncă cu pericol deosebit și pericol iminent de accidentare;
4. OGR nr. 102/1999 privind protecția specială și încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap.

**Probleme de prevenire și stingere a incendiilor**

1. HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
4. OMI nr. 88/2001 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind echiparea și dotarea construcțiilor, instalațiilor tehnologice și a platformelor amenajate cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor – DGPSI-004;

**II. REGLEMENTĂRI TEHNICE**

**Normative, Ghiduri, Metodologii**

1. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
2. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

**3. DOMENIUL DE APLICARE**

**3.1** Planul Urbanistic Zonal privind realizarea unei locuințe familiale și împrejmuirea, împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament este format din suprafața de 1039,0 mp.

**3.2** Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul prezentei documentații s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

**CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI**

**1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Deva.

**1.1 Terenuri agricole din extravilan**

Folosința actuală a terenurilor este arabil extravilan. Prin avizul Ministerului



*Agriculturii se va scoate din circuitul agricol suprafața de 1039,0 mp.*

1.2. *Terenuri agricole din intravilan*

*Nu este cazul.*

1.3. *Suprafețe împădurite*

*Nu este cazul.*

1.4. *Resursele subsolului*

*Nu este cazul.*

1.5. *Resurse de apă și platforme meteorologice*

*Nu este cazul.*

1.6. *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

*Terenul nu se află în zona cu valoare peisagistică sau în zonă naturală protejată.*

1.7. *Zone construite protejate*

*Terenul nu se află în zona construită protejată.*

1.8. *Organizarea activității de salubritate prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice care să protejeze mediul.*

*Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legilor în vigoare.*

*Măsurile de salubritate ale zonei nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural și urbanistic.*

## **2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.1. *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism. În sensul Regulamentului general de urbanism, prin riscuri naturale se înțeleg: terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității omului la factorii naturali de risc este identificarea zonelor periculoase pentru așezările umane și luarea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.*

*- Nu este cazul.*

2.2. *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.*

2.3. *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.*

*În sensul Regulamentului general de urbanism riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau subsolului.*

*Nu este cazul.*

2.4. *Autorizarea echipării edilitare se va realiza conform planșelor de specialitate ale P.U.Z., corelat cu necesitățile de dezvoltare. Nu se va admite autorizarea lucrărilor de construire fără rezolvarea echipării tehnico-edilitare.*

*În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism.*

*Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare sunt reprezentate în planșa de Reglementări - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z. – 4.*

2.5. *Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 și Anexa nr. 1 din R.G.U.*

*La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor și anume :*



- Normativul P 100/1991 si Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;

2.6. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va trebui sa nu depășească limita superioară stabilită conform art. 15 si Anexei nr. 2 din R.G.U. de 35%;

Procentul de ocupare al terenului exprima limita maxima de suprafața permisa a fi ocupata la sol cu construcții si reprezintă raportul dintre suprafața ocupata la sol (construita) si suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela aparținătoare zonei. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere si plantate.

Valoarea C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționată în documentația de urbanism este maxim 0,5. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezulta și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectiva, exprimata în număr de locuitori, apartamente.

### **CAP. III. ZONIFICARE**

#### **Generalități:**

Zona funcțională de locuire propusă este reprezentată în planșele de reglementări.

Integrarea în zonă a construcției se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

**Zonarea cuprinde locuirea în principal, cu funcțiuni complementare zone verzi amenajate, zone carosabile și pietonale.**

#### **Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale**

Zona rezidențială are următoarele subzone complementare:

- Zone verzi în aliniament
- Drumuri
- Trotuare

#### **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Zona exclusiv rezidențială.

#### **Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei conform art.14 din R.G.U.**

Nu este cazul.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Locuire.

#### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Nu este cazul.

#### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

Nu este cazul.

#### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Construcții care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

### **CAP. IV.**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În zonele libere de construcții sau parțial construite stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. si P.U.G.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).



**IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În completarea articolelor 17-24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

- Retragerea față de limita de proprietate spre stradă – minim 11,50 m.

**Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de cazare. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform prevederilor art.20 din R.G.U. și Ordonanța nr. 43/1997.

Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic general și de amenajare a teritoriului.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcția nu va depăși 4 m până la cornișă (streașină), înălțimea maximă va fi de 8,0 m.

**Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament**

Conform art. 23 din R.G.U.

Locuința va fi amplasată la minim 11,50 m față de limita de proprietate.

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.

Se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

**Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasare în parcelă se va realiza ținând seamă de zona construibilă, astfel:

INDICATORI URBANISTICI/ ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
<b>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI</b>	LOCUIRE	—	35%
<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI</b>	LOCUIRE	—	0,50
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME - D+P	Atic/ streașină	—	4,00 m
	Coamă	—	8,00 m
<b>DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITE:</b>			
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT		11,50 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ		1,20 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA		0,60 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ		26,00 m	

Conform R.G.U. art.30 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.(pct. II), prevederi referitoare la condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele



minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire şi stingere a incendiilor şi normelor de însorire.

În cazul în care amplasarea construcţiei ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentaţii de urbanism cât şi totalitatea condiţiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiţii sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Se recomandă să nu se admită situaţiile de apariţie a unor calcane atât din considerente de ridicare a calităţii imaginii urbane, cât şi din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeaşi parcelă distanţele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m.

#### **IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

În completarea art. 25 si 26 din R.G.U, a fost asigurat accesul carosabil la lotul în studiu.

##### **Articolul 12 - Accese carosabile**

Conform art. 25 din R.G.U. anexei nr. 4.

Aleea de acces va avea lăţimea totală de 5 m, constituită din 4,0 m carosabil şi 1 m trotuar pe partea lotului în studiu.

Caracteristicile accesului la drumurile publice permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, conform avizului obţinut.

##### **Articolul 13 - Accese pietonale**

Aleea pietonală va avea lăţimea de 1,0 m, conform art.26 si Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate prin servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanţei şi destinaţiei acestora.

#### **IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Locuinţa va dispune de echipare edilitară în sistem urban, conform art.27, 28 si 29 din R.G.U. şi Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

##### **Articolul 14 - Racordarea la reţele tehnico-edilitare existente**

Extinderea reţelelor edilitare se va realiza din punctul decis de administratorii acestora. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţele existente de apă, canalizare şi energie electrica.

De la dispoziţiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei locale competente, numai în următoarele condiţii:

-a) beneficiarii locuinţelor se obligă a se racorda la reţeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condiţiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcţiei).

b) pentru celelalte categorii de construcţii, precum şi pentru parcelări:

- obligaţia prelungirii reţelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;

- mărirea capacităţii reţelelor publice existente şi realizarea de noi reţele.

Prevederile se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există reţea publică de apă şi canal.



**Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează după caz, în condițiile contractelor încheiate între investitori și consiliile locale.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele edilitare propuse vor fi amplasate conform profilului stradal propus (cap. 3.6. Rețele edilitare și planșa 4 – Reglementări edilitare).

**Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a companiilor ce le dețin.

Rețelele din incinta proprietăților sunt proprietate privată a proprietarilor de loturi, până la căminele de branșamente.

**IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.U.

**Articolul 17 – Parcelare**

Nu este cazul.

**Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor**

Construcția locuinței nu va depăși 5,0 m până la cornișă (atic sau streășină), iar înălțimea maximă nu va mare de 8,0 m. Pentru zona în studiu se stabilește regimul maxim de înălțime la P+M.

**Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor utiliza tipologiile de locuințe propuse prin prezentul PUZ.

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textura, culoare).

**Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului**

Pentru lotul în studiu cu funcțiunea de locuire procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35% pe total subzonă, conform R.G.U. art. 15 și Anexa nr.2.

Coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat, în funcție de înălțimea clădirii ce se va realiza CUT va fi maxim 1.

**IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art.33, 34 și 35, anexele 5,6, din R.G.U.

**Articolul 21 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.



*A fost prevăzut un loc de parcare pentru două autoturisme în incinta proprie.*

### **Articolul 22 - Spații verzi și plantate**

*În cadrul loturilor se apreciază ca suprafețele plantate reprezintă peste 50 % din suprafața lotului.*

### **Articolul 23 - Împrejmuiri**

*În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:*

- a) împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.*

*Împrejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcele o delimitează.*

*Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundații și elevații, în combinație cu lemnul și metalul.*

*Se recomandă spre stradă o împrejmuire având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 2,0 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).*

*Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se recomandă a fi de 1,80 m înălțime.*

Întocmit,  
arh. Kalauz Maria Angela

Coordonator RUR  
Arh. Kalauz Karoly

