

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA

Municipiul Deva, extravilan, zona străzilor Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor - Valea Ursului, f.n., județul Hunedoara.

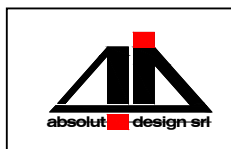
CONTINUT : Piese scrise

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Amplasament
3. Unitate teritoriala de referinta

Elaborator,

arh. Dan Mihaila



1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Acest regulament a fost elaborat pe baza Legii 350/2001 republicata, a Ordinului 233/2016, a HGR 525/1996, si in conformitate cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal.
- 1.2. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele hotarari ale acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si Regulament.

2. AMPLASAMENT

Teritoriul acoperit de PUZ si Regulament cuprinde o zona situata in extravilanul localitatii Deva, zona străzilor Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor - Valea Ursului, f.n., județul Hunedoara, pe o suprafata de 11.600 mp, delimitata:

- proprietati particulare pe latura estica,
- domeniu public de interes local – cai de comunicatii auto pe laturile sudica si vestica
- domeniu public de interes national – albia Paraului Valea Ursului la nord.

3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zonele si unitatile teritoriale de referinta care intra in alcatuirea PUZ si la care se aplica recomandarile si prescriptiile din regulament sunt urmatoarele :

UTR 1 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI

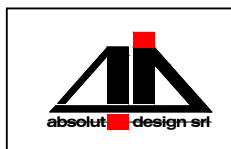
- 3.1. prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole :

PARTEA I-a – DESTINATIA TERENURILOR

Articolul 1 - tipul admis de ocupare si utilizare a terenurilor

Articolul 2 - conditionari

Articolul 3 - regim de construire



PARTEA II-a – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - accese
- Articolul 5 - echipare edilitara
- Articolul 6 - retrageri minime
- Articolul 7 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Articolul 8 - aspectul exterior al cladirilor
- Articolul 9 - parcaje
- Articolul 10 - imprejmui
- Articolul 11 - spatii plantate
- Articolul 12 - unitati tehnico-edilitare
- Articolul 13 - protectia mediului

PARTEA III-a – INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI

- Articolul 14 - procent maxim de ocupare a terenului POT
- Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului CUT

3.2. Pentru fiecare zona functionala recomandarile si prescriptiile vor rezulta din integrarea celor din regulamentul local.

URMATOARELE PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI SUNT NECESAR A FI APLICATE IN TOATE SITUATIILE :

Articolul 4 – Accese

4.1 Toate cladirile propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul, in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

4.2 Zona destinata acceselor carosabile, pietonale, platformelor carosabile si de de parcare e`ste reglementata la limita vestica a parcelelor pe o distanta de 9,50m, in interior.

4.3 Gabaritul accesului pentru fiecare din parcele va fi de 4,00 m.

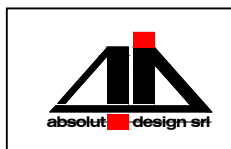
Articolul 5 – Echipare edilitara

5.1. Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele tehnico-edilitare si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

Articolul 6 – Retrageri minime

6.1. Cladirile propuse vor pastra un aliniament de minim 15,00 m fata de axul circulatiei carosabile principale de acces;

6.2. Retrageri minime:



Lotul 1 :

- * **retragere fata de aliniament 6,00 m ;**
- * retragere fata de limita sudica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 15,50 m ;

Lotul 2 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 20,50 m ;

Lotul 3 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 20,00 m ;

Lotul 4 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 19,50 m ;

Lotul 5 :

- * **retragere fata de aliniament 6,00 m ;**
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 19,00 m ;

Lotul 6 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 18,50 m ;

Lotul 7 :

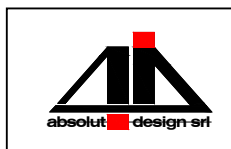
- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita nordica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 18,00 m ;

Lotul 8 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 17,50 m ;

Lotul 9 :

- * **retragere fata de aliniament 6,00 m ;**
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 17,00 m ;



Lotul 10 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 16,50 m ;

Lotul 11 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 16,50 m ;

Lotul 12 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (9,50 m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 5,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 15,50 m ;

Lotul 13 :

- * **retragere fata de aliniament 6,00 m ;**
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 15,50 m ;

Lotul 14 :

- * **aliniament la vest 15,00 m fata de axul drumului de acces (6,50m / 8,30m fata de limita parcelei);**
- * retragere fata de limita sudica 3,00 m ;
- * retragere fata de limita nordica 2,00 m ;
- * retragere fata de limita estica 20,00 m ;

Articolul 9 – Parcaje

9.1. Parcaje aferente functiunii rezidentiale se vor asigura in cadrul incintei, in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii de autorizatie de construire.

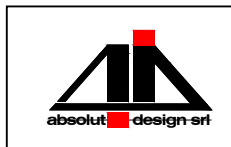
9.2. Se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru autoturisme in interiorul parcelei, pe langa platforma carosabila necesara manevrelor.

Articolul 11 – Spatii plantate

11.1. Este obligatoriu ca in spatiile neocupate de cladiri, platforme, circulatii, sa se asigure:

- * Plantarea unui arbore la fiecare 100 mp in zona de servicii publice.
- * Plantarea unor arbori la fiecare 40 mp in celelalte zone.
- * Amenajarea de spatii verzi in zonele rezultate din retragerea aliniamentului fata de circulatii.

11.2. Zona nordica a amplasamentului, care intra sub incidenta restrictiilor impuse de zona de protectie a cursului de apa Valea Ursului se va amenaja ca si zona verde publica, pe o latime de 7,00 m.



Articolul 12 – Utilitati tehnico-edilitare

Amplasamentul impune o dezvoltare locala a retelelor tehnico-edilitare, cum sunt:

- Retele locale de distributie a energiei electrice - racord din LEA existenta, prin linie LES 0,4 kV;
- Retele locale de alimentare cu apa potabila (bransamente individuale la rețeaua existenta);
- Retele locale de canalizare ape menajere uzate (racorduri individuale la rețeaua de canalizare menajera existenta).

Configuratia retelelor este reglementata prin plansa 4 – reglementari edilitare.

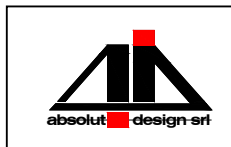
Articolul 13 – Protectia mediului inconjurator reglementeaza

13.1. aprovizionarea cu apa potabila si canalizarea menajera se vor face din retelele publice existente, conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei, elaborate prin OMS nr. 994 / 2018 si OUG 195 / 2005, cu avizul institutiilor care opereaza cu aceste norme:

- * Directia de Sanatate Publica Hunedoara
- * Agentia pentru Protectia Mediului Hunedoara

13.2. Nu se vor aviza alte tipuri de activitati in afara celor propuse, care pot creea riscuri pentru sanatate sau disconfortul oamenilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf sau gaze toxice si iritante.

13.3. Evacuarea deseurilor se va face selectiv si organizat, prin intermediul societatilor de profil, prin amenajarea platformelor gospodaresti pentru colectarea deseurilor, respectand normele de protectie sanitara si a mediului.



UTR 1 ZONA REZIDENTIALA

I. DESTINATIA TERENULUI

Articolul 1 – timpul admis de ocupare/utilizare a terenului.

Se admite amplasarea de cladiri pentru:

- **Locuinte individuale / locuinte cuplate;**
- **Anexe gospodaresti**
- **Platforme gospodaresti;**
- **Accese propuse la parcele;**
- **Parcaje auto, alei semicarosabile si pietonale;**
- **Dotari edilitare.**

Articolul 2 – Conditionari

Nu se vor accepta amplasarea de unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnice (incendii, explozii).

Autorizarea executiei constructiilor care, prin dimensiuni si destinatie nu sunt compatibile cu caracterul functional dominant sau prin rezolvare functionala nu deservesc actiunilor pentru care sunt destinate este interzisa.

Autorizarea executiei constructiilor este conditionata de respectarea tuturor normelor tehnice si de siguranta in vigoare confruntate prin avizul Primariei Municipiului Deva.

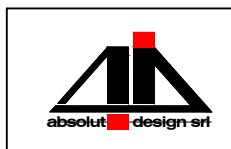
Articolul 3 – Regimul de construire

Regim izolat / cuplat:

Loturile 1 si 14 – locuinte izolate, cu respectarea retragerilor minime;

Loturile 2 ... 5 si 8 ... 13 – locuinte izolate / cuplate (duplexuri) , cu respectarea retragerilor minime;

Loturile 6 si 7 – locuinte cuplate (duplex), cu respectarea retragerilor minime;



II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 4 – Accese

- 4.1. Conform Regulamentului Local.
- 4.2. Accesul auto dintr-o cale de circulatie publica se va face din ambele directii.

Articolul 5 – Echipare tehnico-edilitara – conform Regulamentului Local.

Articolul 6 – Retrageri minime - conform Regulamentului Local.

Articolul 7 – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- 7.1. Inaltimea maxima admisibila a locuintelor va fi de doua niveluri supraterane ((D) + P + 1E), respectiv maxim 9,60 m fata de cota 0,00.
- 7.2. Inaltimea maxima admisibila a anexelor va fi de un nivel (P), respectiv maxim 5,50 m fata de cota 0,00.

Articolul 8 – Conformarea cladirilor

8.1. Se vor asigura conditiile tehnice constructive pentru incadrarea in gradul III de rezistenta la foc a compartimentului de incendiu propus, cu o suprafata construita maxima de 1800 mp:

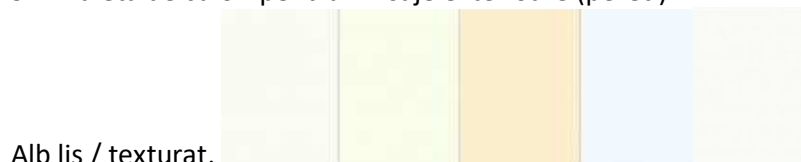
- * Planseul peste demisol si parter se va realiza din lemn ignifugat Bs3d0, placat la intrados cu sistem de rigips 30 minute, acoperit cu sapa din beton min 60 mm / placa incombustibila beton armat;
- * Mansarda fara pod se va placa cu sistem rigips 15 minute lemn ignifugat bs3d0;
- * In varianta cu pod, se va placa cu sistem 30 minute si lemn ignifugat Cs3d0 ;
- * Termosistemul exterior se va realiza cu materiale incombustibile - vata bazaltica / izolatie minerala rigida Multipor.

Articolul 9 – Aspectul exterior

- 9.1. Se va asigura caracterul specific al functiunilor, si conlucrarii acestora cu mediul local, specificul arhitectural local.
- 9.2. Se admit structuri constructive de tip terasa;

9.3. Pentru structurile constructive de tip sarpanta, invelitoarea se va realiza din tigla ceramica **natur** sau tabla plana faltuita, **neamprentata**;

9.4. Paleta de culori pentru finisaje exterioare (pereti):



Alb lis / texturat,

9.5. Paleta de culori pentru finisaje exterioare (invelitori din tigla):



9.6. Paleta de culori pentru finisaje exterioare (invelitori din tabla plana faltuita):

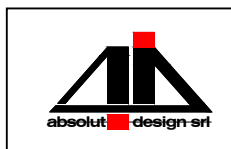


9.7. Paleta de culori pentru finisaje exterioare (soclu, parapeti):



Articolul 10 – Parcaje- Conform Regulamentului Local.

Articolul 11 – Imprejmuiri.



11.1. Împrejmuirea parcelelor se propune a fi una transparentă dublată pe interior de o plantație de arbuști ornamentalți pe limitele laterale și posterioară.

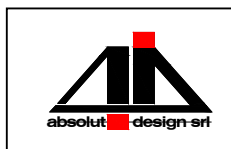
11.2. Împrejmuirea la strada se va realiza pe un soclu de minim 0,60 m, cu panouri semitransparente / opace din lemn / metal.

11.3. Este exclusă împrejmuirea la strada cu panouri prefabricate opace din beton, lise sau amprentate.

Articolul 12 – Spații plantate – conform Regulamentului Local.

Articolul 13 – Echiparea tehnico-edilitară - conform Regulamentului Local.

Articolul 14 – Protecția mediului - conform Regulamentului Local.



III. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI

Articolul 15 – Procent de ocupare a terenului – P.O.T.

- P.O.T. maxim 35%
- P.O.T. minim 15,98%

Articolul 15 – Coeficient de utilizare a terenului – C.U.T.

- C.U.T. maxim – 0,75 mp Acd / mp teren
- C.U.T. minim – 0,3 mpAcd / mp teren

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila