

PROIECT nr. 05 / 2022

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Mun. Deva, Zona strazii Zavoi, FN, CF 80060, Extravilan, jud. Hunedoara

Beneficiari:

**COZA DANIEL
COZA RODICA – NICOLETA
COZA CORNEL**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile situate în extravilanul municipiului Deva, în zona de sud a localității, în zona străzii Zavoi. Terenul este în proprietatea beneficiarilor COZA DANIEL, COZA RODICA - NICOLETA și COZA CORNEL.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, situat în intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament pentru zona funcțională :

Zona Rezidențială

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2(Parter + 2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 10.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

Zona Mixta

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2(Parter + 2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 12.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

ZONA SERVICII SI DOTARI PUBLICE

Funcțiuni admise: instituții publice, locuire, echipamente edilitare, servicii și echipamente publice, educație, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2(Parter + 2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 12.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1.50

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « ZONA REZIDENTIALĂ ».

3) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6) Pe terenul proprietate privată se propune realizarea unor construcții cu regim de înălțime maxim admis P+2E (parter +2 etaje), cu funcțiunea de zonă rezidențială.

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

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării funcțiunii zonei, stabilită prin documentația de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Condițiile de amplasare a construcțiilor cu destinația propusă, ce fac parte din categoria construcțiilor rezidențiale și servicii sunt în zone nepoluante, bogat plantate, lipsite de zgomote puternice și vibrații.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 35% pentru zona de locuire, 40% pentru zona mixtă, respectiv 50% pentru zona de servicii și dotări publice, stabilite prin prezenta documentație.

III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale - se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor de servicii.

2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

3) Intrucat distanta de la aliniament pana in axele existente al drumurilor de acces adiacente amplasamentului masoara aprox. 7.00m, rezerva de spatiu permite ca proprietarul drumului sa poata amenaja drumul cu benzi de circulatie carosabila, zona verde si circulatii pietonale, fara reglementari in acest sens.

4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni rezidentiale se intelege: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite. Prin functiuni mixte se intelege: locuire, asociata cu institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere. Prin servicii si dotari publice se intelege: institutii publice, echipamente edilitare, servicii si echipamente publice, educatie, sport si recreere.

5) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv:

Zona rezidentiala:

Pentru loturile cu acces din strada cu profil transversal C-C

- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 6.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile 1, 16
- 2.00m fata de limita posterioara

Pentru loturile cu acces din strazile cu profil transversal D-D

- 5.00m fata de aliniament
- 5.00m fata de limita posterioara
- 2.00m fata de limitele laterale
- 0.00m fata de limitele laterale pentru lotul 24
- 0.00m fata de limita laterala dintre loturile 29-30 si 34-35

Pentru loturile cu acces din drumul de acces de la nordul amplasamentului studiat

- 6.00m fata de aliniament
- 5.00m fata de limita posterioara
- 0.00m fata de limitele laterale
- 2.00m fata de limita laterala dinspre vest pentru lotul 17
- 2.00m fata de limita laterala dinspre vest pentru lotul 19

Pentru lotul 59

- 5.00m fata de aliniament
- 5.00m fata de limita posterioara
- 2.00m fata de limitele laterale

Zona mixta:

- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale

- 2.00m fata de limita laterala vistica pentru lotul 62
- 2.00m fata de limita laterala estica pentru lotul 63
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 6.00m fata de limita laterala nordica - pentru lotul 20
- 2.00m fata de limita posterioara
- 5.00m fata de limita posterioara - pentru loturile 62 si 63

Zona de servicii si dotari publice

- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 2.00m fata de limita posterioara

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. In vederea emiterii Autorizatiilor de Construire pentru viitoarele cladiri, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz de amplasare in parcela, din partea ISU Hunedoara.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

2) Pentru asigurarea gradului III de rezistență la foc, construcțiile propuse trebuie să respecte următoarele condiții, impuse prin Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99:

Tipul elementelor constructive	Gradul de rezistență la foc	
1. Stâlpi, coloane pereți portanți	C1 (CA2a) 1 oră	- Pereții caselor de scări închise din construcțiile de gradul III de rezistență la foc, de regulă, trebuie să fie C0 (CA1), rezistenți la foc minimum 2 ore și 30 minute și după caz, rezistenți la explozie;
2. Pereți interiori neporanți	C2 (CA2b) 15 min	- Planșeele clădirilor din gradul III de rezistență la foc care separă casele de scări și căile lor de ieșire spre exterior față de restul construcției, trebuie să fie C0 (CA1) cu rezistență la foc de cel puțin 1 oră;
3. Pereți exteriori neporanți	C2 (CA2b) 15 min	- Grinzile, podestele și rampele scărilor interioare închise sau deschise trebuie să fie C0 (CA1), cu rezistență la foc de minimum 1 oră în clădirile de gradul III;
4. Grinzi, planșee nervuri, acoperișuri terasă	C1 (CA2a) 45 min (30 min) *	- În clădirile cu pod, de gradul III de rezistență la foc golurile prevăzute în planșeele spre pod se protejează cu elemente de închidere rezistente la foc minimum 30 minute.
5. Acoperișuri autoportante fără pod (inclusiv contravântuiri), șarpanta acoperișurilor fără pod	C2 (CA2b) 15 min	
6. Panouri de învelitoare și suportul continuu al învelitorii combustibile	C2 (CA2b) -	

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

5) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.

6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, platforme semicarosabile, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9) În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoarele clădiri, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice din partea ISU Hunedoara.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de gaze naturale și de energie electrică.

2) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

4) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

5) Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133 - 2022, cap. 9.2.7.3., art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de strazi, precum și în aliniamentul acestora, la distanțe între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al strazii / drumului, care să nu depășească 200 m. Alimentarea cu apă a hidranților se va realiza din rețeaua publică a municipiului Deva, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.

6) Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

7) Lucrările prevăzute la alin. (4) și (5), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune ca fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de inaltime a constructiilor pe terenul studiat va fi maxim P+2E (Parter + 2 Etaje).

3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3) Zona rezidentiala: Se vor amenaja locuri de parcare in functie de destinatia si suprafata desfasurata a constructiei propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, si anume minim 1 loc parcare / 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Se propun astfel atat locuri de parcare in interiorul parcelelor pentru toate categoriile functionale, cat si un numar de 20 de locuri de parcare in cadrul lotului propus spre a fi trecut in domeniul public cu functiunea de circulatii.

4) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 45% din suprafata loturilor propuse – pentru zona rezidentiala, minim 30% - pentru zona mixta, respectiv minim 20% - pentru zona de servicii si dotari publice.

5) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri:

a) Imprejmuiri opace, la care partea superioara este transparenta si dublata de vegetatie deasa, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, impotriva zgomotului si a umiditatii.

b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

6) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

IV. DISPOZITII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTA

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specific fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCționalA

Se instituie **ZONA REZIDENTIALA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Se instituie **ZONA MIXTA** și funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise: locuire, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Se instituie **ZONA SERVICII SI DOTARI PUBLICE** si functiuni complementare.

Funcțiuni admise: institutii publice, locuire, echipamente edilitare, servicii si echipamente publice, educatie, sport si recreere.

Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA REZIDENTIALA. FUNCTIUNILE PROPUSE VOR FI: LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SAU INSIRUITE

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 22961mp;
- suprafata construita maxima 8036mp;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1.05;
- Funcțiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si locuri de joaca.

ZONA MIXTA. FUNCTIUNILE PROPUSE VOR FI: LOCUIRE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SEDII ALE UNOR COMPANII SI FIRME, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI ALTE SERVICII PROFESIONALE, COMERT CU AMANUNTUL, HOTELURI, PENSIUNI, ALIMENTATIE PUBLICA, SPORT SI RECREERE.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 12058mp;
- suprafata construita maxima 4822mp;
- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 1.20;
- Funcțiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

ZONA SERVICII SI DOTARI PUBLICE. FUNCTIUNILE PROPUSE VOR FI: INSTITUTII PUBLICE, LOCUIRE, ECHIPAMENTE EDILITARE, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, EDUCATIE, SPORT SI RECREERE.

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 2795mp;
- suprafata construita maxima 1397mp;
- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 1.50;
- Functiuni complementare admise: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan