

PROIECT nr. 119 / 2025

**FAZA - P.U.Z.
VOLUMUL II**

Denumire Proiect:

**PUZ-SERVICII MEDICALE
Loc. Deva, str. Zavoi, Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

Carjea Marcel Iosif si Carjea Camelia Anca

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Intocmit:
Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Arh. Anca Botezan

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ și întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ.

2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, cu adaptare la problematica zonei și reglementările din PUG.

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 HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Certificatul de urbanism nr.128 din 23.04.2025 eliberat de Primăria Municipiului Deva;

- Avizul de oportunitate nr. 12 din 19.06.2025 eliberat de Primăria Municipiului Deva;

- documentația de urbanism nr. 171 din 2015, faza PUZ, aprobată cu HCL nr. 465 din 2016, Municipiul Deva.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Acest Regulament General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul situat în localitatea Deva, județul Hunedoara, având C.F. nr. 65374. Terenul este proprietate privată a lui Carjea Marcel Iosif și Carjea Camelia Anca.

2) Se exceptează de la prevederile alin. 1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala:

ZONA SERVICII MEDICALE;

Funcțiunea predominantă: servicii medicale;

2) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z. aprobat «SERVICII MEDICALE», pentru imobilul situat în intravilanul localității Deva, județul Hunedoara, având C.F. nr. 65347.

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

5) Se propune realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim parter + 1 etaj (P+1E), anume maxim 8,00 m măsurati față de cota ± 0.00 a construcțiilor.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi 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 funcțiilor zonei, stabilite prin documentația de urbanism, faza P.U.Z., prezenta, - **ZONA SERVICII MEDICALE;**

Funcțiunea predominantă: servicii medicale;

3) Regimul de înălțime a construcțiilor va fi maxim parter + 1 etaj (P+1E), anume maxim 8,00 m măsurati față de cota ± 0.00 a construcțiilor.

4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară de 35 %, stabilite prin prezenta documentație.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale - se recomanda evitarea orientarii spre nord a spatiilor de servicii.

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

- a. trotuare amenajate, cu zone verzi si platfome de acces in incinta;
- b. platforme semicarosabile si parcaje.

3) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat reprezentat de parcela studiata si domeniul public reprezentat de drumul de exploatare reglementat prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 331/2020, care prevede preluarea profilului transversal pentru modernizarea drumului de acces, cu o lăţime totală de 11,0 m. Se va respecta retragerea fata de aliniament si limita edificabilului conform plansei *Reglementari urbanistice* din documentatia P.U.Z., respectiv :

Zona servicii medicale:

- Aliniament : se impune o retragere de minim 25.00 m fata de aliniament;
- Edificabilul se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate:
 - min 8.65 m fata de aliniament
 - 2.40m fata de limita vestica
 - 4.00m fata de limita estica
 - 3.50m fata de limita posterioara

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

a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform distantelor stabilite prin prezentul regulament.

b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor in vigoare.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 executate pe terenul studiat, în urma prezentei documentații 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) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal și carosabil, în urma documentației PUZ.

6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, din drumul de exploatare reglementat prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 331/2020, care prevede preluarea profilului transversal pentru modernizarea drumului de acces, cu o lățime totală de 11,0 m.

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

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1) Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețele existente.

2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b) Beneficiarii viitoarelor construcții se obligă să le racordeze, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele centralizate publice.

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

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

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

6) Lucrarile prevăzute la alin. (5) și (6), 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 încadrează în următoarele prevederi:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

2) Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a construcțiilor pe terenul studiat va fi maxim P+1E (parter+1etaj), înălțime maximă 8,00 m măsurati de la cota ± 0.00 a clădirilor.

3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2) Prin excepție de la prevederile alin. 1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

- **platforme carosabile** – se va amenaja corespunzător accesul propus de pe drumul de acces.

Se vor asigura un număr suficient de locuri de parcare în interiorul amplasamentului, numărul parcajelor va corespunde funcțiunii respective, respectând Hotărârea H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996. Pentru funcțiunea de servicii medicale se vor asigura minimum 1 loc de parcare la 50 m² de suprafață desfășurată, la care se adaugă un spor de 20% pentru pacienți și vizitatori și anume 7 locuri de parcare.

- **zone pietonale și verzi :**

Se vor amenaja accesul pietonal și platforme pietonale.

Conform Art. 32 din H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru funcțiuni de tip servicii medicale se va asigura un spațiu verde amenajat de minimum 10% din suprafața totală a parcelei.

3) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, împotriva zgomotului și a umidității.

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

4) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

5) Împrejmuirea se va retrage de la drum, conform planșei *Reglementari Urbanistice* din prezenta documentație.

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTĂ

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice 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 FUNCȚIONALĂ

Se instituie o singură zonă funcțională:

ZONA SERVICII MEDICALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Suprafata reglementata pentru zona de servicii medicale este compusa din 714mp din C.F. nr. 65374.

Funcțiune predominanta: servicii medicale.

Utilizari admise: cabinete medicale individuale, spatii pentru activitati conexe precum analize medicale si imagistica medicala, saloane pacienti de zi, spatii de asteptare pentru pacienti si insotitori, depozite si spatii tehnice aferente functionarii unitatilor medicale, platforme pietonale si semicarosabile, spatii verzi si parcaje.

Utilizari admise cu conditionari: locuire de serviciu, spatii pentru activitati de educatie medicala si formare profesionala, functiuni comerciale (ex: farmacii, magazine cu produse medicale sau ortopedice) – admise doar dacă sunt legate funcțional de activitatea medicală și nu afectează traficul sau ambientul zonei), servicii conexe (ex: saloane de înfrumusețare, nutriție, consiliere psihologică – permise doar dacă nu implică activități conflictuale cu specificul medical al zonei și sunt compatibile din punct de vedere al regimului de funcționare), dotări tehnico-edilitare (posturi trafo, puncte de colectare deșeuri – permise doar dacă sunt amplasate cu respectarea normelor de distanță față de clădirile cu funcțiuni sensibile și sunt ecranate corespunzător).

POT maxim=35%

CUT maxim=0.7

Regim de inaltime - maxim P+1E, maxim 8.00m de la cota +0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei

Retrageri fata de limite:

- min 8.65 m fata de aliniament
- 2.40m fata de limita vistica
- 4.00m fata de limita estica
- 3.50m fata de limita posterioara

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu este cazul.

Intocmit
Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan