



Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 36/2020
LOCUINTA, IMPREJMUIRE
Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispoziții generale

Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism:

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General și RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicată
- Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare – privind igiena și sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare-privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicată – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificările și completările ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicată – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecția mediului
- Codul civil

- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice , precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Precizari:

Regulile generale de urbanism cuprinse in prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in accord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standard tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc;

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate
2. Se aprobă de către Consiliul Local Deva devenind act al administrației publice locale.

3. Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
 - a. completarea zonelor de locuit , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
 - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI DE INCADRARE ÎN TERITORIU, extras din PUG-ul orasului.

Suprafata studiată este terenul situat in extravilan, în suprafată de 1088,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate in europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor incheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

In zona studiata nu exista riscuri de acest gen.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv locuirea.

ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Amenajarea finala cea de locuinta si racordarea acesteia la utilitati ,va fi amplasata astfel :
 - 65,75 m fata de limita de NORD a proprietatii
 - 4,95 m fata de limita de SUD a proprietatii
 - 0,60 m fata de limita de EST a proprietatii
 - 3,65 m fata de limita VEST a proprietatii

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil.

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 7,00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa fie 11,17 % conform prezentului PUZ, maxim admis fiind 35%.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014, art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate .

Fata de aliniamentul stradal, locuinta va fi amplasata la 6,00 m.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
6. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de doua nivele si mansarda.
7. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de exploatare a resurselor minerale ,transportul materialului rezultat se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate .
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la retea publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .
 - a) Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si elemente traforate din lemn. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

1. Se propune o singura unitate teritorială cu funcțiunea de locuire.

2. Utilizări permise – clădiri de locuit cu regim de înălțime demisol, parter, parter+2 etaje, clădiri de instituții și servicii publice (funcțiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 și 2. Profil funcțional admis-căi de acces pietonale și carosabile, parcaje, plantații de protecție, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spații verzi.

3. Utilizări permise cu condiții - pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică. Pentru construcții cu un regim de înălțime mai mare decât parter+2 etaje se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfășurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțim

4. Interdicții temporare-nu sunt.

5. Interdicții definitive-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

- construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei;

- orice fel de construcții sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

- construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

6. Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente: put forat și fosa septica vidanjabila.

CAP. 4

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

Art.1-Orientarea față de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Art.2-Amplasarea față de drumurile publice

- conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale;

Art.3-Amplasarea față 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;

- autorizarea executarii constructiilor retrase fata de aliniament(conform Plansei reglementari urbanistice- zonificare)este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Art.4- Amplasarea in interiorul parcelei-conform art.24 din RGU si Regulilor de baza din RLU;

- in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2,00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

- in intelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecarui tip de zona pentru a putea fi construit;

-conform art.24 din RGU ,distanțele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;

- platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinte, conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1- Accese carosabile

- conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;

- caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2- Accese pietonale

- conform art.26 din RGU;

- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. 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.

4.3.Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din RGU;

- in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica;

- autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de utilitati;

Art.2- Realizarea de retele tehnico-edilitare

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;

- lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3- Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4.Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1- Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2- Inaltimea constructiilor

- conform art.31 din RGU;

- regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona.

Art.3- Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;

- 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;

- 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 din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

- materialele de constructie adaptate functiunii de comert (textura,culoare)

Art.4- Procentul de ocupare al terenului

- conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art.1- Parcaje

- conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

- autorizarea executarii lucrarilor de constructii 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.

Art.2- Spatii verzi

- conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3- Imprejmuiri

- conform art.35 din RGU;
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6.Reguli cu privire la protectia mediului

Art.1-Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare europubele, care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

CAP. 5

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de 0,335.

Bilant teritorial, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	121.50 mp	11.17
2.	Platforma betonata pt. parcare	-	-	23.00 mp	2.11
3.	Zona verde amenajata	-	-	900.30 mp	82.75
4.	Trotuare / alei pietonale	-	-	33.00 mp	3.03

5.	Teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	10.20 mp	0.94
6.	Total	1088.00 mp	100,00	1088.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1088.00 mp
- Suprafata construita: 121.50 mp
- Suprafata construita desfasurata: $121.50 \times 3 = 364.50$ mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 11.17 %
- CUT propus = 0,335

- POT maxim in zona = 35,00 %
- CUTmaxim in zona = 1.00

CAP. 5

CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, pune in valoare un teren din extravilanul localitatii.

Coordonator RUR,

arh. Pop Oliviu

Intocmit,

arh. Ionescu Mihai