



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. 156/2022

LOCUINȚA ȘI ÎMPREJMUIRE

Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispoziții generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

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 – HGR nr. 525/1996.
2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic al zonei de studiu, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Deva, pe baza avizelor și acordurilor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, modificată și completată și cu prevederile Legii 350/2001.
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.
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.

Precizări:

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord 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 – Baza legala a elaborarii

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

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului si publicitatii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administratiei publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauza de utilitate publica
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protectia mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Imbunatatiiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor

- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ART.23 – Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal privind realizarea unei locuinte, garaj si piscina impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, in limitele teritoriului studiat. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament local de urbanism este inscris in CF nr 79920, nr cadastral 79920, in suprafata de 1261 mp si care are categoria de folosinta arabil.
2. Zonificarea functionala a terenului ce face obiectul prezentei documentatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa „Reglementari urbanistice – zonificare” a Planului urbanistic zonal, pe baza acestei zonificari stabilindu-se conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. In proiect se propun doua zone edificabile, una pentru garaj si una pentru locuinta.

Zona edificabila pentru garaj se propune a avea dimensiunile de 13.70m x 6.00m; va fi amplasata la distanta de 2.15m fata de limita de proprietate din nord, 46.63m fata de limita de proprietate din sud, 1.00m fata de limita de proprietate din est si 8.24m fata de limita de proprietate din vest. Suprafata propusa va fi de 82.20m.

Zona edificabila pentru locuinta se propune a avea dimensiunile de 20.00m x 16.67m; va fi amplasata la distanta de 47.55m fata de limita de proprietate din nord, 5.00m fata de limita de proprietate din sud, 2.00m fata de limita de proprietate din est si 2.00m fata de limita de proprietate din vest. Suprafata propusa va fi de 333.40m.

CAP. 2

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ART.4 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole - arabil din intravilanul 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 localitatii Deva.

Suprafata studiată este terenul situat in intravilan, în suprafată de 1261,00 mp.

Zona studiată este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație, de retele de canalizare, retele de alimentare cu curent electric si retele de alimentare cu gaze naturale.

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. 5 - 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.
6. 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.6 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Amenajarea finala cea de locuinta, garaj, piscina si racordarea acesteia la utilitati ,va fi amplasata astfel :

Locuinta:

- 50,56 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 8,00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 2,00 m fata de limita de EST a proprietatii
- 4,66 m fata de limita VEST a proprietatii

Garajul:

- 12,15 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 51,74 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 1,00 m fata de limita de EST a proprietatii
- 8,24 m fata de limita VEST a proprietatii

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

- 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, ceea ce se va respecta. 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, ceea ce se va respecta;

- platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinta, conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare. Se propune amenajarea platformei gospodaresti la 10.65 m fata de garaj spre limita nordica de proprietate, la strada. Platforma gospodareasca va avea dimensiunile de 1.50m x 1.00m.

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 9,00 m la coama .
2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea procentul de ocupare a terenului propus de 17,92 % conform prezentului PUZ; iar POT maxim admis in zona se propune a fi 35,00%.
3. 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 limita de proprietate la strada, cladirea garajului va fi amplasata la 11,20 m.
4. 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.
5. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de demisol, parter si 1 etaj.
6. 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.7 – 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 . Pentru ca acest lucru sa fie posibil, se propune modernizarea si largirea strazii existente, urmand ca aceasta sa aiba o latime de 6.00m, ceea ce este in conformitate cu prospectul unei strazi cu doua benzi de circulatie.
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. Pe latura sudica a strazii se propune amenajarea de trotuare cu latimea de 1,00 m.

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, pietre 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. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART.8 – 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. In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu apa si canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.
 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.
 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
 - conform art.29 din RGU si Codului Civil.
- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.
- Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea privata a companiilor ce le detin.

Dezvoltarea echiparii edilitare:

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la reseaua publica existenta in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii.

ART.9 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii.

Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

1. Parcelarea

- Nu este cazul

ART.10 – Reguli cu privire la amplasarea deparcaje, spatii verzi si imprejmuiri

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; locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietatea beneficiarului. Se va amenaja o platforma betonata pentru parcare autoturismelor proprii.

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei

Spatii verzi

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

Pentru lotul studiat in prezent, zona verde reprezinta 59.16% din suprafata totala a terenului.

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.

In conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

- a) imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente si integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcele o delimiteaza.

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

ART.11 – Unitati si subunitati functionale

1. Se propune o singura unitate teritoriala cu functiunea de locuire.
2. Utilizari permise – locuinta cu regim de inaltime demisol + parter + 1 etaj, garaj cu regim de inaltime parter si piscina (functiuni complementare) conform art.14 din RGU,

anexa 1 si 2. Profil functional admis-cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, plantatii de protectie, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spatii verzi.

3.Utilizari permise cu conditii - pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

4. Interdictii temporare - nu sunt.

5. Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

- orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;

- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

CAP. 4

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Se propune o singura zona functionala – L – locuirea

Functiunile complementare propuse sunt:

- Spatii plantate, agrement - SP
- Cai de comunicatie - C
- Echipare edilitara - TE

Amplasarea constructiilor noi se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente. In zonele libere de constructii sau partial construite stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ si PUG).

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

CAP. 5

Unitati teritoriale de referinta

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială propus este de 0,40, iar maxim admis in zona va fi de 1,00.

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	-	-	191.00 mp	15.15
2.	Piscina	-	-	35.00 mp	2.77
3.	Alee acces si platforma betonata pt. parcare	-	-	67.00 mp	5.31
5.	Zona verde amenajata	-	-	746.00 mp	59.16
6.	Trotuare / alei pietonale	-	-	200.00 mp	15.86
7.	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru largirea si modernizarea strazii Garofitei	-	-	22.00 mp	1.75
8.	Total	1261.00 mp	100,00	1261.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1261.00 mp
- Suprafata construita locuinta: 140.00 mp
- Suprafata construita garaj: 51.00 mp
- Suprafata construita piscina: 35.00 mp
- **Suprafata construita totala: 140.00 mp + 51.00 mp + 35.00 mp = 226.00 mp**
- Suprafata construita desfasurata locuinta: 140 mp x 3 niveluri = 420.00 mp
- Suprafata construita desfasurata garaj: 51.00 mp
- Suprafata construita desfasurata piscina: 35.00 mp
- **Suprafata construita desfasurata totala: 420.00 mp + 51.00 mp + 35.00 mp = 506.00 mp**
- **Suprafata construita edificabila propusa: 35% din suprafata terenului = 441.35mp**

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

- POT propus = 17,92 %
- CUT propus = 0,40

- POT maxim admis = 35,00 %
- CUT maxim admis = 1,00

Concluzii

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unui teren aflat in intravilanul localitatii Deva.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile. Zona in studiu are destinatia de zona de locuit cu functiuni complementare, functiunea de locuinta, garaj, piscine, alei si trotuare amenajate, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Pop Oliviu