



Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 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. 71/2020
HALA PRODUCTIE SERE
Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1

Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism – HGR nr. 525/1996.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic al zonei de studiu, explicitateaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al municipiului Deva, pe baza avizelor si acordurilor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 republicata, modificata si completata si cu prevederile Legii 350/2001.
4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism pentru parti componente ale zonei se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.
5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic zonal si implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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 – 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 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ART.3 – Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal privind realizarea unei hale de productie sere, 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 inregistrat in CF nr. 63280, nr cadastral 63280 in suprafata din acte de 1752 mp si masurata de 1768 mp, care are categoria de folosinta arabil si CF nr. 63290, nr cadastral 63290 in suprafata din acte de 2310 mp si masurata de 2342 mp, 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.

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 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 ZONA, extras din PUG-ul localitatii Deva.

Suprafata studiată este terenul situat in extravilan, în suprafata de 4110,00 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 zona preponderant agricola.
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 hala productie sere si racordarea acesteia la utilitati, va fi amplasata astfel :
 - 0,60 m fata de limita de NORD a proprietatii
 - 6,55 m fata de limita de SUD a proprietatii
 - 25,00 m fata de limita de EST a proprietatii
 - 92,61 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. 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;

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

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 finala a terenului sa nu depaseasca 24,99 % conform prezentului PUZ; iar POT maxim admis in zona se propune a fi 35,00%.
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 limita de proprietate la strada, cladirea de apartamente va fi amplasata la 525,00 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 parter si 1 etaj.
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.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 . Acest lucru se va face cu usurinta, deoarece, terenul este accesibil direct din drumul judetean DJ686, drum cu imbracaminte definitiva si cu 4 benzi de circulatie, cate 2 pe fiecare sens de mers.
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. Datorita faptului ca zona este una preponderent agricola si pentru terenul in studio se propune realizarea unei zone industrial, nu este necesara amenajarea de trotuare pe marginea drumului judetean.
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, 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 in interiorul parcelei studiate vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. In interiorul parcelei de teren va fi amenajata o platforma betonata care va permite circulatia, atat pietonala cat si auto.

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, retea de alimentare cu gaze naturale.

2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiari pe cheltuielile acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilități;

- lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din RGU și Codului Civil.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a companiilor ce le dețin.

Dezvoltarea echipării edilitare:

- Alimentarea cu apă, prin racord la rețeaua publică existentă în zonă
- Canalizarea menajeră va fi preluată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.
- Încalzirea se va face în sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrală termică pe gaze naturale.
- Gunoiul menajer va fi strans în puțurile ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activează în zonă.

ART.9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

1. Parcelarea

- Nu este cazul

ART.10 – Reguli cu privire la amplasarea deparcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

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

- autorizarea executării lucrărilor de construcții care prin destinație necesită locuri de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public; locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietatea beneficiarului. Se vor amenaja 15 locuri de parcare.

- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Dimensiunile unui loc de parcare au fost stabilite la lungimea de 5.00 m și lățimea de 2.50 m

Spații 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 48.71% 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 panourile de gard din sipci metalice asezate vertical. 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 zona industrial (productie sere).
2. Utilizari permise – hala pentru productia de sere metalice cu regim de inaltime parter + 1 etaj partial, (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 – industriala

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 este de 0,70, maxim admis in zona de 0,70.

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	-	-	1027.00 mp	24.99

2.	Alee acces si platforma betonata pt. parcare	-	-	1081.00 mp	26.30
3.	Zona verde amenajata	-	-	2444.70 mp	48.71
4.	Total	4110.00 mp	100,00	4110.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 4110.00 mp
- Suprafata construita: 1027.00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 1027.00 mp +105.00 mp = 1132.00 mp

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

- POT propus = 24,99 %
- CUT propus = 0,275

- POT maxim in zona = 35,00 %
- CUT maxim in zona = 0,70

CAP. 6

Concluzii

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Santuhalm.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, inasa 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 industriala cu functiuni complementare, functiunea de productie de sere metalice, platform betonata, zone verzi amenajare si parcare.

Coordonator RUR,

arh. Armasescu Dumitru



Intocmit,

arh. Pop Oliviu

