

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PUZ – ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA**  
pentru proiectul  
**LOCUINTA UNIFAMILIALA, CARPORT, IMPREJMUIRE  
SI RACORDURI LA UTILITATI**

**1. PRINCIPII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Cadrul legal de elaborare R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare
- 1.4. Aprobarea R.L.U.

**2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

**3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Unitati si subunitati functionale

**4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Unitatea teritoriala de referinta actuala nu este definita prin PUG-ul Mun. Deva.  
Se propune: **UTR - ZLI** – zona locuire individuala;

## **1. PRINCIPII GENERALE**

### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită PUZ – ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA pentru proiectul LOCUINTA UNIFAMILIALA, CARPORT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI amplasat in extravilanul Mun. Deva.

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG, in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute conform CU.

In cadrul RLU se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii PUZ).

### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

RLU al zonei definite de PUZ se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu completarile si modificarile ulterioare), cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind continutul documentatiilor, cu H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si ghidul de elaborare a R.L.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 si metodologia de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu completarile si modificarile ulterioare) precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Codul Civil
- Constitutia Romaniei
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al Ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament se refera la terenul amplasat in extravilanul Mun. Deva, in vecinatatea limitei intravilane, pe prelungirea strazii Cozia.

Terenul pe care urmeaza a fi realizata investitia este in proprietatea sotilor TICULA CRISTIAN si TICULA LUOANA ANDRADA, conform extras CF 77642 Deva.

### **1.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

R.L.U. se aproba odata cu P.U.Z. prin hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

Amplasarea in zona a locuintelor individuale, va fi permisa numai insotite de masuri de preintampinare a poluarii de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Este permisa

realizarea lor doar daca indeplinesc conditiile impuse de prezentul Regulament privind regimul de inaltime, densitatea de construire, etc.

Nu sunt permise constructii generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii, poluare, zgomot) sau care prin functiune, configuratie arhitecturala, amplasament compromit caracterul natural si construit al zonei, distrug coerenta tesutului urban sau afecteaza trasaturile cadrului natural specific.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

### **2.2.1. Realizarea constructiilor**

Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

**Constructiile principale** (locuinta unifamiliala) vor fi realizate din materiale specifice: structura de zidarie portanta sau cadre de b.a., inchideri din zidarie sau lemn;

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

**Constructiile auxiliare** (imprejmui, anexe ale locuintelor, posturile de transformare, altele) vor fi realizate din materiale durabile si finisaje de calitate, similar constructiilor principale.

Constructiile (principale sau auxiliare) vor fi construite conform proiectelor tehnice intocmite de proiectanti de specialitate si verificate conform legislatiei in vigoare la cerinta A - rezistenta si stabilitate.

**Lucrarile de organizare de santier** vor fi organizate pe terenul aferent investitiei.

Dupa finalizarea investitiei terenul afectat de organizarea de santier va fi amenajat peisager cu plantatii de arbori si arbusti si gazon.

**Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie**

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare; reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

**Cerinte privind izolarea termica**

Investitiile care se vor realiza vor avea prevazute masuri de reducere a pierderilor de energie termica si, pe cat posibil, vor fi dotate cu echipamente de productie a energiei regenerabile.

### **2.2.2. Asigurarea echiparii edilitare**

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura, in teritoriul studiat, functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, etc, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Zona studiata are asigurata infrastructura edilitara (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale), transport si salubritate.

Pentru racordarea proprietatii la retelele edilitare, prin efortul administratiei locale, se va face extinderea lor din stada Cozia pana in apropiere de amplasament. Aceste lucrari vor fi realizate si finalizate pana la receptia locuintei (si a celorlalte proiecte din zona) pentru a permite racordarea proprietatilor.

Se stabilesc urmatoarele, in functie de posibilitatile de realizare a echiparii edilitare:

- utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care

beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;

- utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati;
- utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de retelele tehnico-edilitare asigurate (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este contsrubil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

### **2.2.3. Apararea interesului public**

In proiectare si executie se vor respecta prevederile legii 10/1995 si ale NP100/1992  
Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea reglementata a zonei, respectiv locuirea in regim unifamilal sau cel mult imobile pentru doua locuinte individuale.

## **2.3. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor, retrageri minime obligatorii**

### **2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Insorirea constructiilor se asigura printr-un studiu specific, care determina partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1h+1/2h la solstitiul de iarna.

### **2.3.2. Amplasarea fata de aliniament**

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta pentru crearea conditiilor obligatorii de confort dar si de interventii in cazuri seismice si de incendii.

Amplasarea constructiilor pe teren va respecta Codul Civil si Regulamentul General de Urbanism - constructiile se vor amplasa la min. 60 cm fata de limitele de proprietate.

#### **Vederea directa**

Se vor respecta prevederile Codului Civil sau normativele specifice pentru fiecare obiectiv propus a se realiza in zona.

### **2.3.3. Conformarea, inaltimea constructiilor.**

Constructiile principale vor fi realizate cu maxim 3 niveluri supraterane, respectiv P+2E.

## **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, amplasarea fata de drumurile publice**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu normativele specifice in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

Drumul public in teritoriul reglementat prin PUZ-ul de fata este strada Cozia (prelungire) care face legatura cu infrastructura rutiera a localitatii. In zona acestuia se vor autoriza, cu avizul conform al administratorului de drum, amenajari carosabile de acces pe parcela pentru accesul autoturismelor si autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta (incendii, salvare, altele). Deasemnea, vor putea fi autorizate lucrari de realizare a retelelor

de canalizare, de alimentare cu apa, cu energie electrica si gaze naturale si lucrari de amenajare a trotuarelor pietonale cu respectarea prescriptiilor tehnice aferente.

Avand in vedere amplasamentul in cadrul localitatii, nu se permit alte lucrari de constructii sau amenajari in zona drumului public (parcaje, largiri de drumuri, lucrari care obtureaza fluenta circulatiei).

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- pentru toate lucrarile propuse se vor realiza bransamente la retelele edilitare din zona; bransamentul la reseaua de distributie gaze naturale din zona se va face doar daca beneficiarul considera necesar acest lucru;
- avand in vedere definirea ca zona cu locuinte individuale, constructiile realizate se vor racorda la retelele publice de alimentare cu apa existenta, de canalizare si de energie electrica din zona; vor fi prevazute obligatoriu extinderi ale acestor retele pana la toate proprietatile, realizate pe domeniul public existent sau propus prin cedarea de teren necesar realizarii infrastructurii rutiere si de utilitati;
- solutiile tehnice concrete trebuie sa fie adaptate normelor generale de igiena.

## **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

La realizarea investitiei se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse dupa caz prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.**

Terenul va avea imprejurire care sa sigure singuranta la intruziune precum si protectia utilizatorilor spatiilor publice sau a activitatilor exterioare fata de activitatiile desfasurate in incinta. Imprejuririle vor fi prevazute cu porti de acces pentru oameni si porti de acces pentru autovehicole, dimensionate si amplasate in asa fel incat sa asigure accesul corespunzator pentru toate categoriile de utilizatori.

Amplasarea imprejuririi se va putea face pe limita de proprietate. Pe latura de la drum imprejurirea va tine cont de eventualele restrictii impuse de zonele de protectie a retelelor edilitare stradale si de cele specificate in avizul administratorului drumului.

Spatiile verzi vor fi amenajate pe terenul liber de constructii, platforme carosabile etc.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor amenaja in incinta locuri de parcare in numar corespunzator.

# **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

## **Unitati si subunitati functionale.**

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta - UTR - care este o suprafata omogena functional si morfologic si pentru care se pot stabili aceliasi conditii de construibilitate.

Planşa care cuprinde delimitarea unității teritoriale de referință în teritoriu face parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului de față.

Stabilirea UTR-ului s-a făcut în cadrul acestui PUZ și se preiau ca atare.

Zona studiata in acest PUZ nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit urmatoarea unitate teritoriala de referinta:

**UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - UTR - ZLI - zona locuire individuala.**

# **4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

## **4.1. Definirea zonei**

Zona cuprinde terenul in suprafata de 1000 mp.

Categoria de folosinta:     - situatie existenta     - arabil, extravilan  
                                      - situatie propusa        - curti constructii, intravilan

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- zona de locuințe individuale; funcțiunea poate cuprinde și locuințe pentru două familii cu condiția să nu se depășească POT-ul și CUT-ul reglementat, capacitatea infrastructurii carosabile de pe amplasament, să respecte regimul de înălțime propus, normele specifice din domeniul locuirii, din domeniul igienei publice, securității la foc, siguranța în exploatare etc.

### **Funcțiuni complementare admise**

- anexe care deservește funcțiunea principală (garaj, anexe gospodărești, posturi de transformare, construcții sau instalații pentru producerea energiei regenerabile care reduc costurile cu utilitățile ale obiectivului propus, altele.

## **4.2. Utilizare funcțională**

### **Utilizări permise**

- funcțiuni asociate locuirii – locuințe, terase acoperite, filigorii, garaje autoturisme personale, piscine, altele – cu condiția respectării tuturor prevederilor din prezentul RLU;  
- dotări de agrement compatibile cu locuirea individuală (gratar exterior, loc de joacă, parcuri, altele);  
- funcțiunile specificate sunt permise cu condiția respectării caracterului architectural al zonei, scării construcțiilor, asigurării acceselor carosabile și pietonale, indicilor reglementați de ocupare a terenului, rezolvării utilitatilor conform prezentelor reglementări etc.

### **Utilizări permise cu condiții**

- dotări care prezintă factori de risc cu condiția asigurării măsurilor prevăzute mai sus și a protecției vecinătăților față de factorii de poluare, zgomot, accidente (echipamente de joacă, magazine, amenajări de agrement).

### **Utilizări interzise**

- funcțiuni incompatibile cu funcțiunea zonei, așa cum a fost descrisă în prezentul regulament (unități de producție, ateliere auto etc).

## **4.3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor**

### **Circulații și accese**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute din drumurile publice.

### **Înălțimea maximă a clădirilor**

Construcții principale vor avea regim de înălțime suprateran cuprins între P - P+2.

### **Aspectul exterior**

Construcțiile vor fi realizate cu materiale și finisaje compatibile cu funcțiunea lor, ținând cont și de caracterul urbanistic al zonei.

### **Condiții de echipare edilitară**

Pentru orice proiect propus în zona se va asigura racordarea lui la rețelele edilitare existente. Dacă utilitățile necesare nu sunt în proximitatea parcelelor se va prevedea, prin documentații de urbanism specific, prelungirea rețelelor existente pe strada Cozia.

Încalzirea imobilelor va fi realizată cu echipamente cu funcționare pe gaze natural sau electrice; se vor monta instalații de producere a energiei regenerabile care vor acoperi o parte din consumurile de energie ale proprietarilor.

Lucrările cuprinzând bransamentele și racordurile se vor suporta în întregime de către beneficiari. Aceste lucrări se vor executa după obținerea avizelor administratorilor sau detinatorilor utilitatilor.

### **Spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi deteriorate în urma lucrărilor de construire vor fi reamenajate. Se vor amenaja spații verzi plantate sau gazonate în zonele neconstruite.

### **Împrejmuiri**

Sunt permise împrejmuiri pentru siguranța obiectivelor sau a persoanelor care tranzitează zona.

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi netransparente sau parțial transparente, cu înălțimea de max. 2 m. Materialele din care se vor realiza împrejmuirile

trebuie sa fie materiale specifice mediului urban, respectiv beton sau piatra, metal sau lemn. Portile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

#### 4.5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

##### POT - Procentrul de ocupare a terenului

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **35 %**.

Procentul de ocupare maxim propus prin investitia actuala

**POT<sub>propus</sub> = 25,00%**

##### CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia incadrarii in coeficientul de ocupare al terenului de **1,00**.

Coeficientul propus de utilizare prin investitia actuala

**CUT<sub>propus</sub> = 0,40**

Coord. RUR

arh. Pop Oliviu Marius

Intocmit

Arh. Zota Vlad



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 894 / 2021

Întocmit astăzi, **09/06/2021**, privind cererea **26386** din **21/05/2021**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** TICULA CRISTIAN

**2. Executant:** Trif Stana

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnică faza PUZ\_IE 77642

**4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1_Aviz de	20.05.2021	act administrativ	BCPI Deva
4_Memoriu	20.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
7_Extras de	08.02.2021	act administrativ	BCPI Deva
3_Cerere de	21.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
9_Inventar de	20.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
10_Plan	20.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
10_Calcul	20.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
5_copie CI	20.11.2017	act administrativ	SPCLEP Deva
6_Copie CI	31.07.2019	act administrativ	SPCLEP Deva
8_Certificat de	05.04.2021	act administrativ	Municipiul Deva
11_Plan de	20.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana
2_Borderou	21.05.2021	inscris sub semnatura privata	Trif Stana

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 894 au fost recepționate 0 propuneri.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**ZENOVIA LOBONT**  
Lobont  
Semnat digital de  
Data: 2021.06.09  
15:46:25 +03'00'