

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 - Dispozitii generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

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.

CAPITOLUL 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 executării construcțiilor 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 agreement de interes public.
2. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect architectural, conformare si amplasare a golurilor, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
3. Se va avea in vedere pastrarea mediului natural si a echilibrului ecologic.

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

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, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, poluare a aerului, apei sau solului.

3. 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 efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

4. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

5. *ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

Construcțiile și amenajările propuse vor fi amplasate în conformitate cu prevederile din prezentul PUZ.

Pentru construcțiile definitive – bazin de înot, vestiare, spații comerciale, scenă, vestiare, etc. – vor fi stabilite condiții de amplasare prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

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

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 10,00 m la coamă, pentru regimul de înălțime parter și un etaj 4,00 m pentru cele pe parter..
2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească procentul conform prezentului PUZ.
3. Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art.3, respective ca orientarea să fie astfel făcută ca în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarnă.

4. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
5. Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de două niveluri, parter și etaj.
6. Autorizația executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban. Se vor asigura parcare pentru autoturisme și autocare care aduc turiști în zona Pieței Cetății. Numărul acestora va fi stabilit prin analizarea datelor statistice legate de aflulul de turiști din ultima perioadă. Accesul la parcaj se va face din ambele sensuri – de intrare și de ieșire din oraș – cu asigurarea fluxurilor necesare a benzilor de așteptare și de virare la stânga.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare Benzile pietonale – trotuare – vor fi separate de cele auto sau de cele pentru biciclete, prin zone verzi sau marcaje colorate din dalaj.

Strazile semicarosabile, care sunt preponderant pietonale, vor fi organizate ca o alee unitară, la același nivel, delimitate prin formă și culoarea dalajului.

Zonele verzi integrate în aleile semicarosabile, se vor limita la benzi înierbate și eventual cu plantații de talie joasă.

Nu sunt admise bordure care sa delimiteze benzile de circulatie pe aleile semicarosabile.

Aleile semicarosabile vor fi prevazute cu rigole din pavele cu perforatii, pentru colectarea apelor pluviale.

Nu sunt admise guri de scurgere specifice aleilor carosabile.

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

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica, alimentare cu gaze naturale si alimentare cu apa.
2. Prin sistematizare pe verticala se va asigura scurgerea apelor pluviale, care vor fi colectate in rigole cu dale perforate.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor.

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

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

Parcelele de teren pe care vor fi realizate constructiile publice sau private se vor amplasa in perimetrul pietei si vor avea dimensiuni minime, pentru a nu reduce suprafetele de circulatie sau de desfasurare a evenimentelor culturale sau comerciale.

Modificarea formei sau suprafetei acestor parcele este permisa numai prin elaborarea si aprobarea unei documentatii in faza PUZ.

Modul de amplasare a constructiilor in interiorul acestor parcele se va face prin documentatii in faza PUD.

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

Prin proiect se propun urmatoarele tipuri de zone verzi:

- a) Aliniamente stradale, pe aleile semicarosabile.

Acestea au latimea variabila de la 1,00 m la 2,50 m, si vor fi inierbate si cu parterre florale. Sunt admise garduri vii de talie joasa – maxim 70 cm inaltime- si care pot fi modelate prin tundere. Pe aceste zone verzi nu sunt admise plantatii de talie mare – copaci, arbusti ornamentali, pomi fructiferi, etc – care pot diminua vizibilitatea.

Aceste zone verzi sunt delimitate de pavajul aleii prin borduri mici.

Speciile florale prevazute sunt cu inflorire pe anotimpuri pentru a asigura un echilibru peisagistic.

- b) Zone verzi integrate in platforma carosabila a pietei. Acestea sunt destinate imbogatirii imaginii peisagere si de delimitare a diferitelor zone ale acesteia. Parterele de verdeata, vor avea forme diferite, rezultate din forma pavajului si nu vor fi delimitate de bordure. Vegetatia admisa in aceste zone verzi consta in gazon si plantatii florale de talie mica. Nu sunt admisi copaci, arbusti, pomi fructiferi etc.
- c) Zone verzi de delimitare vizuala si functionala, amplasate in zona de parcaje. Acestea au ca scop, opturarea vederii dinspre piata pietonala, catre parcaj si de rupere a monotonei unei platforme dalate foarte mari.

Aceste zone verzi, pentru delimitare vor fi de talie mijlocie – 0,90 la 1,20 m – si din specii care permit modelarea prin tundere.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

ART.10 – Unitati si subunitati functionale

1.Conform PUG aprobat, terenul care face obiectul PUZ se afla in UTR 9, subzona functionala Pp9, subzona de parcuri si gradini, subzona functionala PS9; subzona de complex sportiv; subzona PP9; subzona de perdele de protectie; subzone functionala Pn9; subzone de spatii verzi naturale; subzone Pa9; subzone de agrement, unde functiunea dominant este ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului).

Prin PUZ se propun urmatoarele zone functionale;

- spatii plantate, agrement, sport – SP – ca functiune principala
- cai de comunicatii – C-
- institutii si servicii – IS-

2.Functiunile complementare zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile.

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

3. **Interdicții** definitive de construire in zona :

- Activitati industriale sau alte activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, etc.
- De asemenea sunt interzise constructiile si amenajarile care pot produce aglomerari de persoane, care nu au legatura cu activitatile turistice ale zonei, respective de vizitare a Dealului Cetatii.
- Sunt interzise activitatile comerciale care nu contribuie la deservirea turistilor, cum ar fi – prestari servicii (reparatii aparatura gospodareasca, croitorie, spalatorie auto si de haine, tamplarie, etc.) comert cu produse industriale (mobile, aparatura de uz gospodaresc, materiale de constructii, etc.).

CAP. 4

SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG aprobat, terenul care face obiectul PUZ se afla in UTR 9, subzona functionala Pp9, subzona de parcuri si gradini; subzona functionala PS9; subzona de complex sportive; subzona PP9, subzona de perdele de protectie; subzona functionala Pn9; subzona de spatii verzi naturale; subzona Pa9; subzona de agreement, unde functiunea dominanta este ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului).

ART.11 – Bilant teritorial, in limita de proprietate studiată a initiatorului documentatiei de urbanism.

BILANT TERITORIAL cu categoriile de folosinta

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Terenuri cu categoria de folosinta drum	17.525,00	19,59	625,50	13,84
2.	Terenuri cu categoria de folosinta curti constructii	61.780,00	69,05	1045,00	23,12
3.	Teren cu categoria de folosinta altele	10.170,00	11,36	10.170,00	11,36
	Total	89.475,00	100,00	89.475,00	100,00

BILANT TERITORIAL pe toata suprafata studiata

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii existente	8.372,70	9,36	5.460,13	6,10
2.	Constructii propuse	-	-	3.289,25	3,68
3.	Tribune neacoperite	-	-	280,00	0,31
4.	Teren baschet si pista atletism	4.197,80	4,69	4.900,00	5,48
5.	Terenuri sintetic fotbal	1.964,55	2,20	3.443,55	3,85
6.	Terenuri zgura tenis	4.740,33	5,30	4.740,33	5,30
7.	Alei carosabile si parcaje	23.352,92	26,10	13.300,66	14,87
8.	Alei semicarosabile	-	-	3.115,54	3,48
9.	Pista biciclete	-	-	1.511,77	1,69
10.	Alei pietonale si platforme	11.794,65	13,18	13.363,18	14,94
11.	Zone verzi amenajate	35.052,05	39,17	36.070,59	40,30
	Total	89.475,00	100,00	89.475,00	100,00

POT existent =9,36% propus= 9,78 %

CUT existent =0,10 propus =0,11

Capacitati propuse

Autoturisme = 254 locuri

Autocare = 7 locuri

CAP. 5

CONCLUZII

Prin proiect se propune reglementarea urbanistica a zonei din vecinatate. Dealul Cetatii, in ceea ce priveste reducerea circulatiei auto si creerea de spatii necesare de parcare si de acces la monument.

Aprobarea prezentului PUZ, creaza cadrul legal de elaborare a fazelor de proiectare (DALI, PT, DE) necesare realizarii proiectului.

Dupa aprobarea PUZ reglementarile urbanistice stabilite prin acesta se vor introduce in PUG al Municipiului Deva.

Coordonator RUR

arh. ARMASESCU DUMITRU