



*VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT NR. 1357
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD*

P.U.Z.: ZONA REZIDENTIALA
Mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara
IMOBIL: CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757

BENEFICIARI: COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.
Mun. Deva, ud. Hunedoara

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism pentru zona aferentă, stau în principal următoarele legi și normative de aplicare:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritorială, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - O.G. nr.4 3/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
 - H.G. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Continut cadru al Regulamentului local de urbanism aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.
- În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior P.U.Z.
- Planul urbanistic general al mun. Deva și aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023.

Intocmirea documentației s-a realizat în baza studiului de fundamentare privind: situația juridică a terenului, plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografică.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiată și explicitează, detaliind conținutul acestuia, sub formă de prescripție și recomandări în vederea aplicării lor.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT

Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri tehnologice:

Terenurile destinate acestei investiții trebuie să asigure protecția populației împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor cu substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.



Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, cai de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare) și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilitățile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

CAP. III. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Funcțiunea dominantă a zonei – Zona de locuit.

art.2. Utilizări permise – construcții ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art. 14 din RGU, anexa 1 și 2.

Sunt admise funcțiuni de locuințe unifamiliale, construcții anexe ale locuințelor destinate familiei (parcaje acoperite, filigorii, piscine sub 30 mp) împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale zone verzi, spații plantate, rețele.

Profil funcțional admis - cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, plantații de protecție, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spații verzi.

art.3. Utilizări permise cu condiții – pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pentru autorizație de construire, a modului de trasare a spațiilor ramase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică; Pentru realizarea unor construcții cu înălțimea mai mare de P+1E+M se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfasurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțime.

art.4. Interdicții temporare – nu sunt.

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

- construcțiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, apei, solului;
- construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește intimitatea locuirii sezoniere, cu predilecție în perioada verii și a sfârșitului de săptămână;
- activități industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise în zonă;

CAP. IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea față de punctele cardinale

- se va ține seama de art. 17 R.G.U. și Anexa nr. 3 pct. 3.3.
- în mod special, construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel încât toate încăperile de locuit să fie luminate cel puțin o oră și jumătate la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

art.7. Amplasarea față de drumurile publice



- conform prevederilor art. 18 din RGU si Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea conditiilor impuse de O.G. nr. 43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restrictii;
- zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia circulatiei;
- zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri in rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri in debleu pana la 5,00 m;

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

art.8. Amplasarea fata 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;
 - in sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit din strada, trotuar si spatiul verde de folosinta si utilitate publica precum si aliniamentul stabilit prin planșa propunerii – reglementari la constructiile propuse;
 - se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor construite prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al asezarii de locuit;
 - cladirile vor fi retrase fata de aliniament in urmatoarele conditii de exceptie: retrageri la intersectii pentru asigurarea vizibilitatii; inaltimea cladirii depaseste distanta masurata pe orizontala fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre parcelele construibile și domeniul public respectiv drumul privat, după aplicarea actiunilor de circulatie a terenurilor din prezentul PUZ).

Astfel, amplasarea cladirilor de pe parcelele 2-9:

- fata de limita de proprietate propusa la drum se va respecta distanta de 6,00 m aliniament la frontul stradal
- parcela 1: garajele se vor amplasa la distanta de 26,65 m fata de frontul stradal Zavoi

art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

- conform RGU art.24 si Regulilor de baza cuprinse in RLU;



- în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 2.00 m între fațada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane, atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură;
- în relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - în regim închis (însiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate) parcele de 8,0 m minim ;
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcela de 12,0 m minim;
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) parcela de 12,0 m lățime minim;
- prevederile art. 24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse se bazează pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Ele au caracter minimal și vor fi completate de norme locale pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
 - respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de pompieri.
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul ENEL, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- **Parcela 2-9:** zona edificabilă propusă: se va face la distanță de 6,00 m față de limita de proprietate front stradal (N-E), respectiv la distanță de 3,00 m față de limita de proprietate la (N-V), 3,00 m față de limita de proprietate la (S-V) și 3,00 m față de limita de proprietate la (S-E).

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- conform art. 25 din R.G.U. anexa nr. 4, pct. 4.4 și Cod civil art. 617, 618;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstructionate de semnalizări, împrejmuiri, etc. În cazul în care nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta;
- Se permit accese carosabile direct din drumul public la locurile de parcare amplasate în fața locuințelor. Nu se admite deversarea apelor pluviale din incinte spre drumul public propus.
- accesele carosabile în interiorul parcelelor propuse vor avea dimensiunea de 3,50/10,00 m.
- pentru o dezvoltare urbanistică corectă a zonei, se propune prelungirea drumului (fundatura în prezent) aflat în proprietatea mun.Deva, domeniu public, identificat cu CF nr.69223, care porneste din str. Zavoi și deserveste loturile pentru veterani, astfel încât să poată fi continuat până în str.Brandusei.

art.11. Accese pietonale

- conform art. 26 din R.G.U. și Codul civil art. 617, 618;
- prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publică sau privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- codul civil prevede că proprietarul al cărui teren este infundat și nu are ieșire la calea publică, situație care poate fi întâlnită în cazul parcelelor incorect făcute în adâncime, poate solicita pe cale legală o trecere prin lotul vecinului său. Servitutea de trecere trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțin paguba proprietarului terenului de la stradă.



- accesele pietonale propuse vor avea o latime de 2,00 m – 2,50 m.

4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- conform art. 27 și 28 din R.G.U. și Codul civil art. 621;
- în prezent zona beneficiază de echipare în ceea ce privește alimentarea cu apă, energie electrică, telefonizarea și canalizarea;
- extinderile de rețele sau marire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează și se suportă de către investitor, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor de utilități publice;

art.13. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare

Retele de apă potabilă

- alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua mun. Deva.

Canalizarea apelor uzate

- evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua mun. Deva.
- orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Retele de energie electrică și telefonie

- instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele existente. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei inconjurătoare;

Retele termice

- Centrala electrică sau pe combustibil gaz va fi înglobată în clădire, concepută în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjurătoare. Alimentarea acestora se va face cu energie electrică. La amplasarea instalațiilor de încălzire se vor respecta normele și condițiile tehnice de utilizare și funcționare, cu respectarea legislației specifice în vigoare.

art.14. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- conform art. 29 din R.G.U.
- extinderile de rețele sau de marire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează și se suportă de către investitor, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu societățile furnizoare de servicii de profil;
- după executarea rețelelor edilitare, statutul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate rețelele de apă, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unități aflate în serviciul public, devin proprietate a societăților de profil sau al municipiului Deva, dacă legea nu dispune altfel. Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele publice, până la bransamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului

art.15. Parcelarea

- conform art.30 din RGU;
- parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren de minim 4 parcele alăturate, construibile în condițiile prevăzute de prezentul articol. Pentru un număr mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelării cu condiția executării unor soluții de echipare individuale, care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.
- autorizarea executării parcelărilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții, cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:



- sa aiba asigurat accesul la drumul public;
 - adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- in zonele unde lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la adoptarea unor solutii locale, parcelele vor avea suprafata si largimea frontului de strada marite.
- terenul beneficiarului nu necesita parcelare.
- art.16.Inaltimea constructiilor:
- se vor respecta art. 31 din RGU.
 - regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi P+M nivele.
 - H max.cornisa: + 6.00 m, H max. Coama: + 9.50 m.
- art.17.Aspectul exterior al constructiilor
- conform art. 32 din RGU;
 - aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei de constructii de cult si influenteaza calitatea peisajului;
 - 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 (raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
 - 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 in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
 - se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura)
- art.18. Procentul de ocupare al terenului
- conform RGU, art. 15 si Anexa nr. 2;
 - coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;
 - pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35 % - **LOT 2-9, CUT max 1%**
 - POT instituit prin PUZ : **LOT 1: 8,51 %, LOT 2: 28,72 %, LOT 3: 29,41 %, LOT 4: 29,26 %, LOT 5: 29,18 %, LOT 6: 29,02 %, LOT 7: 29,02 %, LOT 8: 29,89 %, LOT 9: 27,43 %**

4.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejuriri

art.19.Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. pct. 5.4. precum si Ghidul aferent;
- autorizarea executarii constructiilor 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.
- se propune 1 loc de parcare in interiorul parcelei si 8 locuri parcare langa garaje pe lot 1.

art.20. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.
- in cadrul bilantului teritorial se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de 15 m;
- arborii existenti vor fi pastrati in totalitate. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.



art.21. Imprejmuire

- se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;
- se va urmări respectarea catorva reguli generale:
 - in cazul constructiilor retrase din aliniament si in interiorul parcelei cum este cazul actual, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1,80 m transparenta dublata la interior cu un gard viu;
 - se pot adopta solutii cu imprejmuiri cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
 - se interzice folosirea sarmei ghimpate, a cioburilor de sticla
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;
- in conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltime pana la 1.80 m;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor si/sau integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice
 - imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba in cazul organizarii de santier pe parcursul executarii unor lucrari;

4.6. Reguli cu privire la protectia mediului

art.22. 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;
- constructiile anexe care prin natura functiilor si echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosuri, se vor integra prin masurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislatia sanitara O.M.536/1997 si de mediu pentru zone de constructii de cult si functiuni complementare ;
- se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.23. Gestionarea deseurilor

- colectarea deseurilor si gunoiului 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 de doua ori pe saptamana de catre furnizorul de servicii autorizat.

Intocmit:
arh. Oliviu Pop