



PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Beneficiar: POPA RADU, reprezentant al grupului de proprietari
Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect nr: 08/ 01.2020
Data: 02/ 2020



Fișa cu responsabilități**BENEFICIAR: POPA RADU****PROIECTANT: SC KAPPA ARCH PROIECT SRL DEVA**
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 39668049; J20/949/ 2018

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela

Topografie ing. Țene Răzvan Norocel

Studiul geotehnic ing. Ghițoaica Maria



Borderou de piese scrise si desenate

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE

a). 1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente de cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

b).3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanț teritorial, indici propuși

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți



- 3.8. Obiective de utilitate publică
4. Concluzii, măsuri în continuare
5. Anexe :
 - 5.1. Extras CF
 - 5.2. Certificat de urbanism nr. 592/11.12.2019
 - 5.3. Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism

VOLUM II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea Patrimoniului natural
3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE

Zone și subzone funcționale - Art. 1,2,3,4,5,6,7

CAP. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - Art. 8,9,10,11
- IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - Art.12, 13
- IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - Art.14,15
- IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor– Art.16,17,18,19
- IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi Art. 20,21,22

B. PIESE DESENATE

1. Încadrare în localitate sc. 1:5000; 1: 10000; 1: 25000
2. Analiza situației existente, încadrare în localitate sc. 1: 1000
3. Reglementări urbanistice, reglementări edilitare sc. 1: 1000
4. Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor sc. 1: 1000

Întocmit,
arh. Kalauz A.



VOLUMUL 1 MEMORIUL GENERAL

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. – PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
- NUMĂR PROIECT: 08/01.2020
- BENEFICIAR: POPA RADU cu domiciliul în mun. Deva, str.Crișan, nr.9, reprezentant al proprietarilor de terenuri ce fac parte din prezenta documentație de urbanism
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUN. DEVA, STR. Zăvoi, F.N.
- Certificat de Urbanism nr. 592/11.12.2019.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația prezentă propune realizarea unui ansamblu de locuințe în extravilanul municipiului Deva, pe un teren în suprafață de 40365,00 mp, conform Extraselor de C.F. prezentate.

Propunerea de dezvoltare a zonei rezidențiale din municipiul Deva, zona străzii Zăvoi respectă reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate anterior P.A.T.Z.I. D-H-S - având destinația de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva, este situat în zona sud-estică a localității, cu acces din strada Zăvoi, în zonă destinată pentru construcții de locuințe și dotări complementare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (P.U.G, P.U.Z.) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico - edilitară existentă. La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal privind dezvoltarea ansamblului de locuințe stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului



1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;
4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituți);

B. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

C. Probleme de protecția mediului

1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.
2. HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).

D. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;

F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE

Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
- Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
- Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții.

Normative, Ghiduri, Metodologii

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z:

- PATZI D-H-S;
- Planul urbanistic general al municipiului Deva;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat pe un teren adiacent celui aflat în studiu.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarii lucrării privind tema de proiectare.



a.) DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Țesutul urban construit și caracterul zonei nu este unul încheșat, nefiind edificat decât în mică măsură, însă dezvoltarea zonei apropiate dă imaginea dezvoltării urbane în anii următori. Zona în studiu reprezintă una din direcțiile de dezvoltare ale conurbației Deva- Hunedoara – Simeria, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren) și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o locuire ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. La limita nordică a amplasamentului există o rețea de energie electrică aeriană de medie tensiune – LEA 20KV, față de care se va păstra zona de protecție indicată prin aviz.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona sud-estică a localității, cu acces din strada Zăvoi, adiacent unei zone unde funcțiunea dominantă este locuirea, conform PUZ și Regulamentului de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 297/2006 și PUZ aprobat prin HCL nr. 238/2007, loturi de locuințe pentru tineri, Orizont I și II,

De asemenea zona este destinată pentru construcții de locuințe și dotări complementare în conformitate cu prevederile PATZI Deva Simeria Hunedoara și PATJ Hunedoara, conform extraselor de planuri din planșa 01 Încadrare în zonă a prezentei documentații.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structură geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 262.20 până la cota 285,00 pe o lungime de 490,0 m, rezultă o pantă medie de 4,7 %.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.



2.4 CIRCULAȚIA

Relația cu localitatea se realizează prin strada Zăvoi, respectiv D.C.124 A aflată la distanță de 140,00 m față de amplasament.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren de 40365,00 mp, cu folosința arabil extravilan, conform extraselor de Carte Funciară având următorii proprietari și numere de C.F. și numere cadastrale:

- CF nr. 76536 Deva, cu nr.cadastral 76536, în suprafață de 16829,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76371 (conversie cu 75379) Deva, cu nr.cadastral 76371 (conversie cu 75379), în suprafață de 7163,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 69420 Deva, cu nr.cadastral 69420, în suprafață de 7300,00 mp, rectificat cf. Art.3, L.17/2014, la suprafața de 7776,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76857 Deva, cu nr.cadastral 76857, în suprafață de 673,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Delie Claudiu-Leontin;
Mirea Daniela și Mirea Daniel, Frențoni Nicoleta și Frențoni Cătălin-Daniel;
- CF nr. 76858 Deva, cu nr.cadastral 76858, în suprafață de 178,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76859 Deva, cu nr.cadastral 76859, în suprafață de 356,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Bembea Darius-Ioan și Bembea Roxana-Elena;
- CF nr. 76860 Deva, cu nr.cadastral 76860, în suprafață de 352,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76861 Deva, cu nr.cadastral 76861, în suprafață de 167,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76862 Deva, cu nr.cadastral 76862, în suprafață de 343,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Stătescu Dinu-Gabriel și Stătescu Vasilica-Mihaela;
- CF nr. 76863 Deva, cu nr.cadastral 76863, în suprafață de 303,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Naghi Radu și Naghi-Doț Claudia-Diana;
- CF nr. 76864 Deva, cu nr.cadastral 76864, în suprafață de 185,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76865 Deva, cu nr.cadastral 76865, în suprafață de 467,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietară Oprea Cristina-Rodica;
- CF nr. 76866 Deva, cu nr.cadastral 76866, în suprafață de 482,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76867 Deva, cu nr.cadastral 76867, în suprafață de 170,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76868 Deva, cu nr.cadastral 76868, în suprafață de 386,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76869 Deva, cu nr.cadastral 76869, în suprafață de 392,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Gașpăr Lucia și Gașpăr Gheorghe;
- CF nr. 76870 Deva, cu nr.cadastral 76870, în suprafață de 213,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76871 Deva, cu nr.cadastral 76871, în suprafață de 519,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76872 Deva, cu nr.cadastral 76872, în suprafață de 380,00 mp, categoria



de folosință arabil, proprietara Florea Maria;

- CF nr. 76873 Deva, cu nr.cadastral 76873, în suprafață de 156,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76874 Deva, cu nr.cadastral 76874, în suprafață de 377,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietara Florea Despina-Gețiana;
- CF nr. 76875 Deva, cu nr.cadastral 76875, în suprafață de 366,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Părău Eugen-Cornel;
- CF nr. 76876 Deva, cu nr.cadastral 76876, în suprafață de 147,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76877 Deva, cu nr.cadastral 76877, în suprafață de 569,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 76878 Deva, cu nr.cadastral 76878, în suprafață de 167,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu;
- CF nr. 66741 Deva, cu nr.cadastral 66741, în suprafață de 694,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Florian Grigorie și Florian Maria-Dana; Mirea Daniela și Mirea Daniel; Popa Radu; Frențoni Nicoleta și Frențoni Cătălin-Daniel;
- CF nr. 62204 Deva, cu nr.cadastral 62204, în suprafață de 549,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Popa Radu; Rus Ciprian-Raul și Rus Alexandra; Neamț Vasile și Neamț Daniela-Mioara.

Toate persoanele ce participă în calitate de beneficiari au dat declarații de acord în acest sens, anexate prezentei documentații, fiind reprezentați prin persoana domnului Popa Radu.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Cele mai apropiate locuințe unde rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban sunt adiacente pe o latură a terenului, Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului se află o rețea de medie tensiune – 20kV față de care s-a păstrat un culoar de protecție ce nu afectează terenul în studiu.

În cea mai mare parte terenul este situat la cote superioare față de canalizarea existentă pe strada Zăvoi. Pe strada Zăvoi există rețea de alimentare cu apă rece la debit și presiune ce asigură extinderea rețelei la amplasamentul în studiu, de asemenea pe stradă se află o rețea de distribuție gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Vecinii direcți au completat și semnat formulare de notificare privind acceptul pentru realizarea zonei rezidențiale. Au fost publicate două anunțuri în ziare de circulație la nivel județean, iar la fața locului a fost expus un panou informativ. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. descrierea investiției propuse**

Parcelele propuse vor avea suprafețe cuprinse între 338,00 mp și 642,00 mp. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime maxim P+1(M), izolate sau cuplate.

Axele aleilor propuse corespund orientării deja stabilite prin PUZ-urile aprobate în prealabil cât și din necesitatea deservirii tuturor loturilor cu accese carosabile. Din această dispunere a terenurilor rezulta în parte atât conformarea loturilor cât și dispunerea locuințelor în cadrul ansamblului.

LOTURILE PROPUSE vor avea următoarele suprafețe:

NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf.constr. max
LOT 1.	673.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/235.55
LOT 2.	356.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 124.60
LOT 3.	353.17 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 123.61
LOT 4.	343.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 120.05
LOT 5.	303.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 106.05
LOT 6.	488.79 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 171.08
LOT 7.	482.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 168.70
LOT 8.	386.50 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 135.28
LOT 9.	392.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 137.20
LOT 10.	519.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 181.65
LOT 11.	380.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 133.00
LOT 12.	377.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 131.95
LOT 13.	366.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 128.10
LOT 14.	569.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 199.15
LOT 15.	685.08 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 239.78
LOT 16.	338.48 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 118.47
LOT 17.	347.07 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 121.47
LOT 18.	364.70 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 127.65
LOT 19.	332.33 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 116.32
LOT 20.	554.16 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 193.96
LOT 21.	568.49 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 198.97
LOT 22.	415.61 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 145.46
LOT 23.	423.11 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 148.09
LOT 24.	507.39 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 177.59
LOT 25.	354.55 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 124.09
LOT 26.	361.74 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 126.61
LOT 27.	368.05 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 128.82
LOT 28.	392.20 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 137.27
LOT 29.	628.42 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 219.95
LOT 30.	312.68 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 109.44
LOT 31.	663.39 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 232.19
LOT 32.	363.66 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 127.28
LOT 33.	351.37 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 122.98



LOT 34.	588.58 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 206.00
LOT 35.	601.30 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 210.46
LOT 36.	406.57 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 142.30
LOT 37.	395.59 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 138.46
LOT 38.	415.40 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 145.39
LOT 39.	349.65 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 122.38
LOT 40.	349.75 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 122.41
LOT 41.	349.75 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 122.41
LOT 42.	363.54 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 127.24
LOT 43.	552.49 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 193.37
LOT 44.	351.59 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 123.06
LOT 45.	344.61 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 120.61
LOT 46.	341.87 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 119.65
LOT 47.	610.74 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 213.76
LOT 48.	606.12 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 212.14
LOT 49.	625.64 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 218.97
LOT 50.	577.32 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 202.06
LOT 51.	647.70 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 226.70
LOT 52.	512.87 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 179.50
LOT 53.	518.02 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 181.31
LOT 54.	513.04 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 179.56
LOT 55.	371.46 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 130.01
LOT 56.	453.69 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 158.79
LOT 57.	445.73 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 156.01
LOT 58.	437.88 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 153.26
LOT 59.	429.96 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 150.49
LOT 60.	422.22 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 147.78
LOT 61.	413.39 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 144.69
LOT 62.	408.23 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 142.88
LOT 63.	399.21 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 139.72
LOT 64.	425.22 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 148.83
LOT 65.	1585.24 mp	ZONA VERDE DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ	
LOT 66.	8243.98 mp	ALEI CAROSABILE, TROTUARE, ZONA VERDE ÎN ALINIAMENT	
LOT 67.	1994.90 mp	DOTĂRI/ SERVICII/ COMERȚ	



5.2. modul de integrare a investiției propuse în zonă

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleilor carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile nu vor depăși 6 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 6,00 m.

Aleile de incintă propuse vor avea lățimea minimă de 6,0 m, la care se adaugă trotuare pe ambele părți, de câte 2,0 m, cu zone verzi în aliniament.

Construcțiile propuse vor fi amplasate retras față de limita de proprietate spre străzile create cu 5,5 m, având în vedere profilul stradal minimal, într-o zonă rezidențială.

Față de ambele limite laterale distanța zonei edificabile propuse este de 2,0 m.

La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcelă beneficiază de un acces la garajul (spațiul de parcare) propriu.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și pentru rețeaua de gaz metan asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96 .

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală ce se estimează că se va realiza pentru funcționalizarea zonelor de locuit;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de gaz aflată în zona din apropierea terenului.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30°- 45° și învelitoare din țiglă.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portanță, samburi, centuri și planșee din beton armat, învelitoare din țigla ceramică susținută de șarpantă din lemn cu descarcare pe structura portanță. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuințe urbane.

Locuințele vor fi dotate cu instalațiile interioare: sanitare - apă și canalizare; electrice - iluminat, prize și curenți slabi; gaze naturale - instalație de utilizare pentru centrala termică și bucatărie; termice - instalație interioară de încălzire; telecomunicații - cablu.



5.3. Indicatori propuși

BILANȚUL TERITORIAL, INDICI

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafață (mp)	%	suprafață (mp)	%
ZONĂ DOTĂRI / SERVICII (SPAȚIU COMERCIAL)			1994,90	4.94
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - 64 LOTURI	-	-	28540,88	70.71
ALEI CAROSABILE DE INCINTĂ	-	-	4673,77	11.58
ALEI PIETONALE	-	-	3137,15	7.77
ZONE VERZI AMENAJATE DE FOLOSINȚĂ COMUNA	-	-	1585,24	3.93
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	433,06	1.07
TEREN AGRICOL - arabil	40.365,00	100	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.		100	40.365,00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU

129985,00

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

maxim 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

maxim 1

5.4. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora pentru fiecare lot, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreeate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile

Prin propunerea de dezvoltare a zonei de locuire în municipiul Deva se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat. În propunerea de rezolvare a



tramei stradale pentru parcela în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Conform avizului de oportunitate nr.3/ 29.01.2020, prezentul plan de acțiune evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificări ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

Întocmit,
S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L.
arh. Kalauz Maria Angela



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 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 - H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic al zonei în studiu, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3 Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local al municipiului Deva prin Hotărârea nr. _____ din data _____, pe baza avizelor și acordurilor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată și cu prevederile Legii 350/2001

1.4 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.

1.5 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.

2. BAZA LEGALA

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z., s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul, infrastructura rutieră și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau în principal:

1. Legea Nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
2. Planul de amenajarea teritoriului județean Hunedoara aprobat prin HCJH nr. 142/2010;
3. Codul civil;
4. Constituția României.
5. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991;
7. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
8. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Privind probleme de calitate a construcțiilor



1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții:
Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

Probleme de protecția mediului

1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
2. HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe);
3. Legea apelor 107/1996;
4. Ordonanța de urgență nr.78/2000 privind regimul deșeurilor cu completările ulterioare.

Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. Legea nr. 90/1996 – Legea protecției muncii și Normele Metodologice de aplicare a acesteia;
2. Norme privind finanțarea cheltuielilor pentru realizarea măsurilor de protecție a muncii;
3. Norme privind locul de muncă cu pericol deosebit și pericol iminent de accidentare;
4. OGR nr. 102/1999 privind protecția specială și încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap.

Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
4. OMI nr. 88/2001 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind echiparea și dotarea construcțiilor, instalațiilor tehnologice și a platformelor amenajate cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor – DGPSI-004;

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE

Normative, Ghiduri, Metodologii

1. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
2. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal privind parcelarea pentru realizarea de locuințe, împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament este format din suprafața de 10045,0 mp.

3.2 Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul prezentei documentații s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT



Zona studiată se află, în intravilanul municipiului Deva.

- 1.1 Terenuri agricole din intravilan
Nu este cazul.
- 1.2. Terenuri agricole din intravilan
Nu este cazul.
- 1.3. Suprafețe împădurite
Nu este cazul.
- 1.4. Resursele subsolului
Nu este cazul.
- 1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice
Nu este cazul.
- 1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
Terenul nu se află în zona cu valoare peisagistică sau în zonă naturală protejată.
- 1.7. Zone construite protejate
Terenul nu se află în zona construită protejată.
- 1.8. Organizarea activității de salubritate prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice care să protejeze mediul.

Poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de caracterul zonei.

În organizarea procesului de salubritate se va ține seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere.

Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legilor în vigoare.

Măsurile de salubritate ale zonei nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural și urbanistic.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism. În sensul Regulamentului general de urbanism, prin riscuri naturale se înțeleg : terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității omului la factorii naturali de risc este identificarea zonelor periculoase pentru așezările umane și luarea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

Utilizări permise - construcții și amenajări de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Utilizări permise cu condiții - orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse inundațiilor.

Utilizări interzise - construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, în care nu sunt posibile lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

2.2. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se supune prevederilor art. 12 din R.G.U.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II a Legii nr. 137/1995.

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a



cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructura se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

În sensul Regulamentului general de urbanism riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau subsolului.

În sensul protejării bunurilor publice și private, se pot lua următoarele decizii privind modul de ocupare al terenurilor corelat cu factorii de risc tehnologic :

Utilizări permise - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, pilieri de siguranță).

Utilizări permise cu condiții - toate tipurile de construcții permise în zona funcțională respectivă, cu respectarea servituților de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranță în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor, și protecția mediului.

Utilizări interzise - Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice. Zona funcțională propusă a teritoriului asigură separarea zonelor construite de obiectivele generatoare de risc.

2.4. Autorizarea echipării edilitare se va realiza conform planșelor de specialitate ale P.U.Z., corelat cu necesitățile de dezvoltare. Nu se va admite autorizarea lucrărilor de construire fără rezolvarea conform planșelor (pe grupuri de construcții) a echipării tehnico-edilitare.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, a rețelelor) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrative locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de legislația în domeniu (H.G. 101/1997).

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art.29 din R.G.U.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare sunt reprezentate în planșa de Reglementări - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z. – 3.

2.5. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 și Anexa nr. 1 din R.G.U.

La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor și anume :

- Normativul P 100/1991 și Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;

2.6. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va trebui să nu depășească limita superioară stabilită conform art. 15 și Anexei nr. 2 din R.G.U., respectiv 35%.

Procentul de ocupare al terenului exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valoarea C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționată în documentația de urbanism este maxim 1. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezulta și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în număr de locuitori, apartamente.



CAP. III. ZONIFICARE**Generalități:**

Zona funcțională rezidențială propusă este reprezentată în planșele de reglementări.

Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor sau a clădirilor valoroase).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

Zonele cuprind suprafețe de teren verzi amenajate, zone carosabile și pietonale.

Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială are următoarele subzone complementare:

- Comerț, servicii
- Agreement
- Zone verzi
- drumuri

Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Zona rezidențială în regim de înălțime (S. D) +P+1.

Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei conform art.14 din R.G.U.

*Comerț nealimentar

- oriunde în zonă

*Comerț alimentar

- oriunde în zonă

*Alimentație publică

- oriunde în zonă

- se admite amplasarea la parterul locuințelor în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

*Servicii

- oriunde în zona

- se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 4 - Utilizări permise**

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art. 14 din R.G.U.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

S-au stabilit condiții pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de R.G.U. și legislația în vigoare (art.9, art.11, art.20, art.7 din R.G.U.) : - zone rezidențiale existente limitrofe unităților industriale și agricole generatoare de noxe – perdea de protecție min. 25 m.

Articolul 6 - Interdicții temporare

Interdicțiile temporare s-au stabilit până la apariția unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire pentru zona respectivă.

Articolul 7 - Interdicții permanente

Construcții care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

Unități poluante producătoare de noxe care generează trafic sau care prezintă riscuri tehnologice.



CAP. IV. **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În zonele libere de construcții sau parțial construite stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. și P.U.G.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În completarea articolelor 17-24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de cazare. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform prevederilor art.20 din R.G.U. și Ordonanța nr. 43/1997.

Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic general și de amenajare a teritoriului.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Profilul transversal propus al aleilor carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile nu vor depăși 6 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 6,00 m.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la 5,5 m față de acesta, respectându-se condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul zonelor construite compact construcțiile vor fi amplasate la linia de retragere a clădirilor existente.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică.

Se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Față de ambele limite laterale distanța zonei edificabile propuse este de 2,0 m, iar față de limita posterioară distanța minimă este de 3,0 m.

Conform R.G.U. art.30 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.(pct. II), prevederi referitoare la condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei



parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și normelor de însorire.

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Înscrierea construcțiilor în zonele în care este precizat și aliniamentul de fund este obligatoriu să se facă în interiorul spațiului delimitat de cele două aliniamente.

Se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.

IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

Articolul 12 - Accese carosabile

Conform art. 25 din R.G.U. anexei nr. 4.

Pentru construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile și pietonale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Dimensionarea accesului va respecta prevederile Ord. nr.43/1997, actualizat, anexa 4.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Aleile de incintă propuse vor avea lățimea minimă de 6,0 m, la care se adaugă trotuare pe ambele părți, de câte 2,0 m, cu zone verzi în aliniament.

Articolul 13 - Accese pietonale

Aleile pietonale vor avea lățimea de 2,0 m, din care intermitent se vor realiza zone verzi în aliniament, de maxim 0,80 m lățime, conform art.26 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate prin servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Întregul ansamblu de locuințe va dispune de echipare edilitară în sistem urban, conform art.27, 28 și 29 din R.G.U. și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Articolul 14 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Extinderea rețelelor edilitare se va realiza din punctul decis de administratorii acestora. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației



de stat competente, numai în următoarele condiții:

a) pentru locuințe individuale:

- realizarea de noi soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă a se racorda la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcției).

b) pentru celelalte categorii de construcții, precum și pentru parcelări:

- obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;
- mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele.

Prevederile se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există rețea publică de apă și canal.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele edilitare propuse vor fi amplasate conform profilului stradal propus (cap. 3.6. Rețele edilitare și planșa 3 – Reglementări edilitare).

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de 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.

IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.U.

Articolul 17 – Parcelare

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 parcele alăturate, construibile în condițiile prevăzute de prezentul articol.

Autorizarea executării parcelarilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții, cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:

- a) front la stradă de minim 12 m;
- b) suprafața minimă de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Numai parcelele care se încadrează în prevederile aliniatului precedent sunt considerate parcele construibile iar autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcele construibile.

În sensul prezentului Regulament, constructibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Construcțiile nu vor depăși 6 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 6,00 m. Pentru zona în studiu se recomandă stabilirea regimului maxim de înălțime la P+1+(eventual mansardă) cu condiția fixării regulii de decalare maximă a cornișelor pe verticală a caselor adiacente deduse din situația actuală.



Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor identifica detaliile caracteristice zonei în care locuințele urmează să se înscrie (raport plin-gol, registre de înălțime, conformarea acoperișului, materiale utilizate).

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textura, culoare).

La construirea unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

Pentru fațadele comerciale se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplărie metalică, sticlă) însă în culori care se vor armoniza cu restul clădirii.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona în studiu P, P+1, P+M, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 30% pe total subzonă, conform R.G.U. art. 15 și Anexa nr.2.

Coefficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat, în funcție de înălțimea clădirii ce se va realiza CUT va fi 0,6.

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

în completarea art.33, 34 și 35, anexele 5,6, din R.G.U.

Articolul 21 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Parcajele se vor amenaja conform regulilor pentru unitățile de cazare, un număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor de cazare propuse, la care se adaugă parcare pentru personal.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

În cadrul loturilor se apreciază ca suprafețele plantate reprezintă cca. 50 % din suprafața lotului.

Sunt prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, de folosință comună în proporție de 5,28 % din suprafața totală a terenului.

Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu indicarea pe planul de situație care însoțește cererea de autorizație de construire, modului de tratare a spațiilor rămase libere, în mod special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice de detaliu.

Se vor respecta poziționarea și dimensiunile zonelor verzi din aliniament așa cum sunt propuse în profilul stradal din planșa de Reglementări urbanistice a prezentului PUZ.

Articolul 23 - Împrejurimi

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

a) împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Împrejuririle la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcele o delimitează.

Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundații și elevații, în combinație cu lemnul și metalul.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,80 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se corelează cu înălțimea și conformarea clădirilor, recomandabil de 1,80 m înălțime.

Întocmit,
S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L.
arh. Kalauz Maria Angela



TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

• 1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal "PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

1.a. Mărimea proiectului

Proiectul este de interes local și se referă la un amplasament în suprafață de 40365,00 mp, aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, în extravilan, zona străzii Zăvoi.

1.b. Cumularea cu alte proiecte

Proiectul în studiu este compatibil cu funcțiunea existentă – predominant rezidențială și cu dezvoltarea zonei de locuințe situată în sud-estul municipiului Deva, zona străzii Zăvoi.

1.c. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca și zonă verde, mai puțin suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața aleilor circulabile și pietonale propuse.

Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul ce prezintă o declivitate naturală destul de mare.

1.d. Producția de deșeuri

La faza de construire: se va decapa stratul vegetal existent pentru realizarea săpăturilor pentru fundații. Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul. Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi ridicate de serviciul de salubritate care deservește localitatea.

1.e. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort

Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante – noxe din gaze de eșapament, pulberi în suspensie, praf, zgomot, provenite de la utilaje, mijloace de transport, manipulare materiale de construcții.

1.f. Riscul de accident, ținându-se seama în special de substanțele și de tehnologiile utilizate

Nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor



Propunerile promovate prin documentația de fata produc efecte ireversibile, în sensul că un teren agricol prin construire devine zonă rezidențială. Aleile carosabile și zonele de parcuri vor fi pavate cu pavele.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontiere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Terenul în studiu nu se află în zona protejata de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

2.e. Mărima și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărima populației potențial afectate)

Impact local, prin crearea zonei rezidențiale în suprafață de 40365,0 mp.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Integrarea în zonă a unei noi unități rezidențiale se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu e cazul.

3.5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivele propuse prin prezenta documentație sunt compatibile cu zona predominant rezidențială existentă.

Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Prezentele prevederi ale Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

Întocmit,
S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L.
arh. Kalauz Maria Angela



