

Volmul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** Intocmire studiu PUZ zona locuinte; denumirea **Locuinte unifamiliale si imprejmuire**, extavilan, Mun. Deva, str.zona Calugareni, fn, CF65079 si 79917, jud.Hunedoara.
- **Beneficiar: Chirila Radu Teodor si Iancu Carmen Erika**, Deva, str.Mihai Viteazu, bl.Central Residence, sc.B, et.4, ap.22, jud.Hunedoara
- **Proiectant general:**
- **Sub proiectantii:** SC ARHIKIT SRL Toplita de Mures, nr.51, Jud.Hunedoara, CIF 17561024, tel 0724307048 Arh.Mihailescu Florin Mircea, **adresa de corespondenta: Deva, str.Cringului nr.15, Jud.Hd**
- **Data elaborarii:** dec. 2020

1.2 Obiectul lucrarii:

● Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a întocmit la comanda beneficiarului, ca urmare a certificatului de urbanism nr.502 din 21/12/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA, în vederea întocmirii planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan si stabilirea ca: zona functionala de locuire si servicii;

Documentatia trateaza un teren cu o suprafata de 1656mp (300+1356mp) in extravilanul Mun.Deva, incadrat intr-o parcela de studiu de 11.000mp în vederea formarii unei zone de locuit si functiuni complementare.

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor în proportie de 100%, respectiv Chirila Radu Teodor CF65079 si Iancu Carmen Erika CF79917;

Obiectivul propus nu afecteaza statutul juridic al terenului decât în masura in care beneficiarii cedeaza teren pentru modernizarea drumului existent in zona.

Pentru terenul studiat nu sunt prevazute reglementari urbanistice specifice.

1.3 Surse documentare:

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ GM- 010- 2000, aprobat cu MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile și completările ulterioare;
- certificat de urbanism;
- extras funciar;
- ridicare topo;
- P.U.G. Mun. DEVA;
- Siteul oficial al primarie mun. DEVA: <http://www.primariadeva.ro/>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2. Evolutia zonei

● Date privind evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivelor propuse prin PUZ a fost: teren agricol, livezi.

Zona de Nord-vest a localitatii a cunoscut o dezvoltare minora în ultima vreme. Beneficiarul isi exprima dorinta de realizare a investitiei in zona prin:

- Crearea de alternative de dezvoltare pentru zona
- Valorificarea cadrului natural .

● Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat se afla in extravilanul mun. DEVA, face parte din categoria terenurilor agricole, (livada) incadrate conform P.U.G. si RLU.

● Potential de dezvoltare

Zona studiata este una cu un potential mare de dezvoltare in domeniul turismului si al serviciilor conexe, locuire, lucru ce rezulta din cadrulul natural deosebit. Un punct favorabil în ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei rezidentiale la periferia orasului Deva, in zone linistite, cu o panorama frumoasa data de pozitia geografica a localitatii cu

atat mai mult cu cat zona studiata este un teren in panta si asigura o perspectiva ampla asupra peisajului urban;

2.2. Incadrarea in localitate

● Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata este situata in extravilan la aproximativ 850 m fata de str.Calugareni si limita intravilanului conform P.U.G.

● Relationarea zonei cu localitatea

- sub aspectul pozitiei: in extravilan la cca. 0,8 km de strada Calugareni, Mun. Deva;
- accesibilitatii: din strada Calugareni, cu o latime de cca. 5,5 m
- cooperari in domeniul edilitar: in zona str.Calugareni exista retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrica gaze si canalizare care sunt prelungite pe drumul de acces;
- Servirea cu institutii de interes general: nu sunt in zona studiata

-Regimul juridic: Terenul este proprietate particulara, proprietari Chirila Radu Teodor CF65079 si Iancu Carmen Erika CF79917;

2.3. Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:

● Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică la o altitudine de 187m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului; Orașul se învecinează cu muntii Poiana Ruscăi și muntii Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare muntii Parâng și masivul Retezat.

- **Relieful** municipiului Deva este variat, specific colinar, fiind înconjurat de dealuri și cu o mica suprafat de ses pe valea Muresului.

- **Reteaua hidrografica** - orasul Deva este asezat pe malul stang al Muresului, pe cursul mijlociu al acestuia. Muresul este cel mai mare rau al Transilvaniei, avand o lungime totala de 756 km si un bazin hidrografic de aproximativ 27.850 km². Herodot il mentioneaza in scrierile sale, in anul 484 i.e.n, sub denumirea de Maris.

De-a lungul lui s-a format una dintre cele mai frumoase regiuni din tara, cunoscuta mai demult si sub denumirea de "Elvetia Ardealului". Deva a beneficiat de-a lungul timpului atat de apa lui cat mai ales de lunca manoasa creata de rau. Curgerea apei este lina, cu o viteza de 1m/s si un debit de aproximativ 70 m³/s.

Latimea Muresului este de 100-120 de metri si adancimea medie de 1-2 metri, desi in unele locuri are adancimi de 4m. Raul este insotit de depozite aluvionare, de lunca sau de terasa, in special namol si nisip cuartos, motiv pentru care este destul de tulbure. In unele locuri formeaza plaje de nisip.

Fiind navigabil pentru plute si corabii mici, Muresul a fost folosit in trecut pentru transport si comunicare.

Periodic apele raului produc inundatii, afectand culturile din zona, uneori chiar locuintele oamenilor. Astfel de inundatii s-au inregistrat in 1864, 1876, 1877, 1887, 1896, 1932, 1970, 1975. Dupa marile inundatii din 1970 si 1975 s-a construit un dig de protectie, care apara orasul si culturile de astfel de dezastre.

Cel mai mare afluent al Muresului in zona Deveii, este raul Cerna care izvoraste de la poalele muntelui Varful Ruscai, strabate Poiana Ruscai, trece prin orasul Hunedoara si in dreptul localitatii Santuhalm - Deva se varsa in Mures. Numele Cerna este de origine slava si inseamna "negru", iar raul a primit aceasta denumire deoarece trece printr-o zona bogata in zacaminte de fier care dau pietrelor o culoare negricioasa.

In Deva, a existat pana prin anul 1967 si un canal care se numea Cerna si care strabatea o mare portiune din oras. Apa canalului era preluata din raul Cerna de la Santuhalm, traversa Deva si se varsa in Mures in zona fostului abator (dincolo de calea ferata). Se pare ca acest canal, construit de om, a fost facut chiar din perioada daco-romana pentru transport de marfuri inspre Mures, iar ulterior a fost folosit si pentru actionarea morilor de apa din oras.

Dupa 1960 aceste mori au disparut, iar canalul a fost desfiintat nemaifiind necesar. Este interesant de cunoscut totusi traseul pe care il avea acest canal prin oras. Canalul Cerna curgea dinspre Santuhalm, trecea pe langa Uzina de apa, pe langa cartierul Ceangai de unde colecta un parau venit dinspre Padurea Bejan, trecea prin zona cartierului Gojdu, pe langa Fabrica de Conserve, Unitatea de Pompieri, strada I.L.Caragiale, pe langa piata, traversa B-dul Libertatii (fosta strada Lenin) pe sub un pod, apoi pe langa fosta Uzina Electrica, prin spatele Manastirii Catolice din cartierul Progresul, trecea pe sub calea ferata si in zona fostului abator se varsa in vechea albie a Muresului.

Muresul este principalul colector al apelor care curg dinspre dealurile Deveii, insa debitul mic al acestora determina un impact redus asupra lui. Majoritatea acestor ape, paraie, valcele, izvoare sunt acum captate prin reseaua de canalizare a orasului si nu mai sunt vizibile. In trecut insa, unele din ele treceau prin oras, in curgerea lor spre Mures

Dintre aceste ape, putem menționa:

Pârâul Archiei si Pârâul Paiului erau doua mici paraiașe care colectau apa scursa de pe Dealul Archiei si Dealul Paiului, si care se varsau in fostul canal Cerna.

Pârâul Bejanului colecta apa a doua paraiașe mici venite din Dealul Bejanului si Vârful Magureii, precum si a altor izvoare si trecea prin fostul cartier al Ceangailor pe traseul strazilor Pietroasa, Ady Endre, Dorobanților, si se varsa in fostul canal Cerna, undeva in zona ștrandului.

Pârâul Greblelor format din scurgerile de pe asa-numitele "dâmburi ale Greblelor", si curgea prin zona strazilor Liliacului si Zamfirescu, trecând prin zona unde se afla acum Hotelul Deva. Se varsa in canalul Cerna, iar ulterior a fost canalizat.

Pârâul Aramei sau Valea Aramei era pârâul cu debitul cel mai mare care strabatea orașul Deva. Izvorăște din dealul Nucet, de undeva de la vechea intrare in Mina de Arama, iar mai jos era alimentat cu apa altui paraiaș venit de pe dealul Decebal. Curgea de-a lungul strazilor Calugareni, Andrei Muresan, Ion Creanga si se varsa in canalul Cerna dupa ce trecea de Moara de sus cunoscuta si sub numele de Moara orasului. In zilele ploioase umplea strazile orasului cu pietris si noroi. Aceasta apa, a format de-a lungul timpului cea mai larga vale sau curmatura din oras, de-a lungul strazii Calugareni. înainte de a fi captata in canale subterane si strazile asfaltate prin anii 1960, peste ea se trece pe puncti de lemn sau poduri.

Pârâul Viilor sau Apa Viilor se scurge de pe terasele dealurilor Decebal si Nucet, de-a lungul strazilor Viilor si Izvorului, apoi cobora pe strazile G. Baritiu, Libertatii (fosta Lenin), Cuza Voda, si se varsa in canalul Cerna la Moara Orasului. In zilele ploioase, inunda practic aceste strazi, astfel ca mult timp fostei strazi Lenin, i s-a spus Strada Apei. Prin 1955 si apa acestui parau a fost captata in canale subterane.

Paraul Ciurgaului izvorăște de pe dealul Decebal, de la izvorul aflat la cea mai mare inaltime in Deva, si a creat valea cea mai adanca, dar stramta, din Deva, de-a lungul strazii Aurel Vlaicu, intre dealurile Decebal si Orman. Cobora pe strazile Aurel Vlaicu si Avram Iancu si se varsa in canalul Cerna la fosta Moara a Cetatii. Debitul de apa era mic si doar in zilele ploioase inunda strazile cu noroi si pietris. înainte de a fi pietruite strazile, exista un pod de lemn peste acest parau in zona parcului, peste care se putea trece spre castelul Magna Curia. Prin 1958, apa lui a fost canalizata, dar in partea superioara, catre cabana Caprioara, se mai poate vedea curgand apa acestui parau.

Paraul Sintirigului s-a format din izvoarele si apele colectate de pe dealul Orman, Piatra Colt si din Padurea Finicuri. Se varsa in albia veche a Mureșului si pe valea formata de el, este asezat cartierul Viile Noi.

Paraul Jepilor curgea in zona Izvorului Decebal, pe langa clădirile si instalațiile Minei de Cupru si se varsa in Mureș.

Valea Devii era un parau mic, ce curgea chiar la ieșirea din Deva si intrarea in satul Mintia. Se varsa tot in Mureș.

Inafara de aceste paraie care constituiau locul preferat de balaceala al copiilor, si in care se tavaleau vitele si porcii, Deva beneficia si de surse locale de apa potabila sub forma de izvoare sau fantani. Astfel pot fi enumerate urmatoarele izvoare folosite de populatia Deveii:

Izvorul Decebal cunoscut din vremuri străvechi si folosit si in ziua de azi, se gaseste sub poalele dealului Finicuri, in partea de nord a orasului, la ieșire, pe marginea drumului ce duce spre Arad. Apa lui potabila si rece a astamparat setea drumetilor, carutasilor, surugiilor, postalionelor care treceau prin zona, iar mai noi a soferilor si turistilor, dar si a localnicilor in scurtele perioade cand reseaua de apa a orasului este oprita pentru diverse lucrari. In 1938 acest izvor a fost captat intr-o structura de piatra si beton. In trecut, exista in apropierea lui, un han numit Hanul Jepilor, iar in prezent s-a construit un motel cu parcare, un restaurant si o alimentara.

Izvorul Jepilor, cu apa potabila, se gasea in păduricea Jepilor, undeva mai la nord de Izvorul Decebal, in zona podului vechi peste Mureș.

Izvoarele Sintirigului, se găsesc pe valea cu același nume, in Viile Noi.

Izvoarele Sarate formau chiar o balta sarata unde se faceau bai pentru tratarea reumatismului. Se gaseau in zona Baia Sarata din Viile Noi.

Izvorul Colt, cu apa potabila se gasea la poalele dealului Piatra Colt.

Izvorul Castelului, cu apa potabila a existat langa cișmeaua din parcul orasului

- **Clima** Pentru caracterizarea climatica a zonei s-au cules date din atlasele climatologice. Statia meteorologica cea mai apropiata este cea de la Deva.

Orasul Deva beneficiază de un climat plăcut, colinar, de tip continental temperat, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se resimt influențe climatice submediteraneene, iar masele de aer atlantic încărcate cu umezeala nu afectează orasul, datorită protecției oferite de Munții Apuseni și Munții Poiana Rusca.

Datorită așezării sale într-o mică depresiune, la o altitudine relativ scăzută, verile nu sunt excesiv de calduroase, iar iernile sunt în general blande, lipsite de geruri puternice. Pe baza observațiilor făcute asupra înfloririi arborilor și a plantelor reiese că Deva beneficiază de o climă caldă, cea mai avansată din Ardeal.

Totusi, în alte zone, Banat sau Crisana, arborii pomii înfloresc cu vreo 10 zile mai devreme.

Temperatura medie anuală este de 9,7 grade C, iar amplitudinea anuală este de 22,7 grade C. Vara temperaturile maxime ating 32 grade C, și iarna ele coboară în jurul valorii de -14 grade C. Temperatura maximă a fost de 39,7 grade C, înregistrată la data de 16 august 1952, iar minimă absolută de -31,6 grade C, a fost înregistrată la 24 ianuarie 1963.

Dar aceste temperaturi iesite din comun sunt rare, și nu caracterizează clima orașului. Numărul zilelor cu temperaturi de peste 25 grade C este de aproximativ 100/an, iar al zilelor cu temperaturi sub 0 grade C este de aproximativ 120/an.

Dintre vânturile care străbat orașul se cunosc: Austrul - vânt uscat care bate de la sud-vest și aduce iarna ger și vara căldură și seceta, Cosava - un vânt rece și uscat care vine din Munții Iugoslaviei și trecând prin Banat ajunge și aici, precum și Vântul Mare, care trece peste culmile Carpaților Meridionali și vine pe valea Mureșului.

Vânturile predominante sunt cele din sectorul vestic și nord-vestic, în medie destul de slabe, ele favorizând formarea și transportarea norilor din această parte deasupra orașului. În general norii venind din nord-vest aduc ploaia, localnicii cunoscând că de regulă ploaia vine "dinspre Cetate".

Vânturi cu o frecvență mai redusă, suflă și din partea opusă, pe culoarul Mureșului, iar acestea dau naștere în orele diminetii la o ceață usoară.

Precipitații atmosferice sunt moderate, având o medie anuală de 46,6 l/m². Cele mai abundente precipitații cad în luna iulie iar cele mai reduse în februarie. Ninsorile cad în mod obișnuit, în intervalul octombrie - aprilie, grosimea stratului de zăpadă fiind în medie de 4 cm.

Zăpadă nu stagnează îndelungat pe sol, numărul mediu anual al zilelor cu strat de zăpadă fiind de 10-20. Cea mai mare cantitate de precipitații a fost de 262 mm/24h, înregistrată la data de 19 iulie 1934.

-**Parametri seismici caracteristici:** zona de intensitate seismică de calcul "F" conform normativului P100, gradul de intensitate seismică 6 - conf. normativului P 100.

- **Caracteristici climatice:** - zona "A" pentru vânt conf. STAS 10101/20-92
- zona "A" pentru zăpadă conf. STAS 10101/21-92

-**Riscuri naturale:** -Zona este în pantă conform Ridicări Topo;

-Terenul de fundare Hf=-1.20 m conform Studiului Geotehnic;

- După aspectul general terenul nu prezintă fenomene fizico - geologice (alunecări sau prăbușiri de teren), formațiunile geologice aparțin mezozoicului. Viroagele ce străbat teritoriul sunt puțin adânci, lipsite de apă. În general stratificatia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune.

- **Solul și vegetația**

Diversitatea reliefului din zona orașului Deva, se datorează regiunii de contact geomorfologic între Munții Poiana Rusca și Munții Metaliferi, formată de culoarul Mureșului. Astfel, în partea de vest și nord-vest a orașului se află un șir de dealuri, cunoscute sub numele de Dealurile Devei. Ele formează un grup distinct, cu înălțimi ce ating aproape 700m și care închid ca un zid intrarea înspre Munții Poiana Rusca. Culoarul Mureșului funcționa acum 12 - 8 milioane de ani (în badenian și sarmatian) ca o strâmtoare marină, iar acum 6 milioane de ani (pontian) ca un canal prin care s-au scurs apele din Bazinul Transilvaniei spre Bazinul Panonic.

Peste acest fundament cristalin, s-au depus formațiuni sedimentare alcătuite din gresii, marne, radiolarite, roci cu sedimente aluviare, conglomerate în perioada cretacului mediu și superior, până în neogen. Aceste depozite sedimentare sunt cunoscute sub numele de "strate de Deva".

Acum 10-8 milioane de ani, în badenianul superior și sarmatian inferior, în timpul manifestărilor magmatice și subvulcanice din zona, aceste straturi au fost strapunse de roci andezitice. În această perioadă, a vulcanismului neogen, au avut loc în zona Devei 4 erupții vulcanice care au dat naștere la stânci eruptive andezitice; Prima este la Dealul Magura, unde se află Cariera Pietroasa, având o piatră cu masă compactă și

de mare rezistentă, care se poate bine ciopli. A doua este la Dealul Decebal, formând cariera de la Piatra Coziei, a treia la Piatra Colt și a patra la Dealul Cetatii.

Eroziunea manifestată ulterior a scos în evidență aceste forme de relief accidentate și specifice, vizibile în prezent sub forma unor dealuri cum sunt Dealul Cetatii, Dealul Magura, Dealul Piatra Coziei.

Ele se întrepătrund cu ultimele ramificații ale Munților Poiana Ruscaii, care formează o prispa premontană înspre culoarul Muresului. Fragmentată de conurile de dejectie ale paraurilor Magheruta, Bejan, Aramei și Sintirig, această prispa premontană formează și ea dealuri care coboară până în oras.

Bogăția și diversitatea florei din jurul Devei și mai ales de pe dealul cetatii, face ca ea să fie considerată cea mai frumoasă floră din Transilvania, precum și un obiect de cercetare și admirație a numeroși botanisti. În general, ea aparține tipului de floră ardeleană, dar poate fi semnalată și penetratia florei de tip banătean și de tipul câmpiei tisene. Aici sunt cunoscute aproape jumătate din speciile plantelor fanerogame din Transilvania, dar se remarcă și specii de floră mediteraneană balcanică, orientată din Crimeea sau Asia Mică, precum și specii rare sau unice. Pot fi găsite circa 1200 de fanerogame, peste 15 criptogame vasculare, 217 briofite și circa 100 de ciuperci și alge. La Deva se pot vedea încă frumoase păduri de deal, din etajul stejarului în amestec cu al fagului. În ele predomină lemnul de fag (*Fagus sylvatica*), stejar (*Q. robur*), gorun (*Quercus petraea*), carpen (*Carpinus betulus*), jugastru (*Acer campestre*), mesteacan (*Betula verrucosa*), garnita, cer, dar se găsește și paltin, frasin, ulm, artar, plop, tei, salcam, nuc, ciresi sălbatici, liliac. De asemenea, se găsesc rugii de zmeură (*Rubus idaeus*), mure (*Rubus sulcatus*), soc (*Sambucus racemosa*), tufarisuri de alună (*Corylus avellana*), arbuști de paducel, corn, maces, lemn căinesc, afini și altele. Astfel de păduri de deal sunt pădurile Finicuri, Jepi, Luzan, pădurea de la Piatra Colt și de pe dealurile Decebal și Nucet, vizibile din oras și ușor accesibile.

Specii importante de plante din punct de vedere științific și estetic apar în zonele care au fost defrișate și în zonele stancoase, în care predomină vegetația ierboasă: clopotei (*Campanula grossecki heuff*), soparlită (*Veronica crinita var. thracica*), lipicioasă (*Galium spurium vaillenti*), floarea raiului (*Allium montanum*), omogul galben (*Aconitum anthora*), crucea voinicului (*Hepatica media*), osul iepurelui (*Ononis columnae*), leurda (*Allium ursinum*), cincii degete (*Potentilla conescens*). Dintre speciile endemice, poate fi amintită o specie de macies, *Rosa obstrusifolia*, care se găsește numai în zona Devei. O raritate o constituie și branca (*Salicornia herbacea*), care crește pe terenurile sărate de la poalele de nord ale dealului Cetatii. Pădurea de pe dealul cetatii cu vegetație termofilă (liliac, corn) unde cresc peste 1450 de specii de plante, unele foarte rare sau chiar unicat, este declarată monument al naturii (30 ha). De asemenea, pădurea Bejan de la marginea Devei cu hibrizi proveniți din încrucișarea diferitelor specii de stejar (cuprinde toate speciile de stejar din țară), este declarată monument al naturii începând din anul 1950. Pe o suprafață de 103 hectare, pe lângă stejar și stejar stufos, aici cresc și diferite specii de gorun, garnita și cer, precum și conifere din alte continente: bradul și molidul din Caucaz, pinul din Himalaya, laricele japonez, magnolia. În pădurea Bejan, arboretul este reprezentat prin carpen (*Carpinus betulus*), teiul (*Tilia cordata mill.*), mojdreanul (*Fraxinus ornus*), câteva palcuri de pin negru (*Pinus nigra*), pin (*Pinus silvestris*), exemplare de scoruș (*Sorbus aucuparia L.*), iar categoria subarboretului este reprezentată prin artar tătăresc (*Acer tataricum L.*), paducel (*Crataegus oxyacantha L.*), rasura (*Rosa gallica L.*), etc. În poienile și luminisurile pădurii se găsește și o plantă hibridă, *Centaurea x Traiani Savulescui Prod*, planta care nu a mai fost întâlnită până în prezent în alte părți ale țării. În parcul orasului se găsesc o serie de specii de arbori foarte rari în țara noastră. Din inițiativa lui Petru Groza, aici au fost aduși din Parcul dendrologic Simeria o mare diversitate de arbori care au fost plantați și îngrijiți de doi gradinari profesioniști. În vremurile de demult în actuala zonă a Depozitelor, pe câmpul dintre Deva, vadul Haraului și până către Saulești exista o mare pădure de gorun, un adevărat codru, care a dat și numele hotărului din acea zonă: "La goruni".

În zăvoaiele de pe lângă Mures crește salcia, plopul și arinul, iar în unele locuri în preajma bălților crește trestie și papuris. Dintre plantele cultivate de om, în zona Devei întâlnim graul, porumb și alte cereale, cartofi, leguminoase, plante industriale, iar pe terasele dealurilor din jurul orasului se găsesc livezi de pomi fructiferi, viță de vie, fanete și pasuni.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfasurarea circulației, disfuncționalități.

În prezent zona este accesibilă din strada Calugăreni și str. Nucilor, care este asfaltată. Drumurile de acces sunt din pământ, nemodernizate, destul de greu accesibile. În interiorul zonei studiate există un drum de acces cu o lățime de 5,5 m.

Prezenta documentație tratează accesul din strada Calugăreni str. Nucilor. Conform strategiei de dezvoltare va fi o stradă de categoria IV-V a (PROFILE din HCL190/2017). În acest sens beneficiarii de terenuri vor ceda teren pentru lărgirea și modernizarea străzii unde este cazul.

2.5. Ocuparea terenului teren liber de constructii este utilizat ca teren agricole, livezi.

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: utilizat ca teren arabil - livada, functiuni terenuri agricole, arabil si cai de comunicatie- drum exploatare

Zona din Deva din care face parte terenul studiat, are gospodariile distribuite pe strazi ramificate neregulat. Din punct de vedere al functiunilor, pe langa functiunea predominanta de locuire individuala mai avem zona de servicii private/publice. Ocupatiile preponderente ale locuitorilor din zona studiata sunt activitati tehnice, industriale creative, artistice, etc si nu in ultimul rand cultivarea pamantului si cresterea animalelor.

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren extravilan – teren arabil – Livada.

Din punct de vedere juridic amplasamentul pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism, are suprafata de 1656mp (300+1356mp), apartine domeniului privat – proprietari Chirila Radu Teodor CF65079 si Iancu Carmen Erika CF79917, categoria de folosinta Livada;

Pe laturile dinspre nord est si vest terenul se invecineaza cu teren livada extravilan. In prezent accesul la acest teren se face de pe drumurile de exploatare cu care se invecineaza la sud. Terenul are in prezent destinatia de teren – livada - extravilan, in conformitate cu extrasele de carte funciara.

2.5.2. Relationari intre functiuni: functiuni compatibile

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: teren liber de constructii

2.5. 4. Aspecte calitative ale fondului construit: Exista zone construite si teren intravilan in apropiere.

2.5. 5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: Nu este cazul

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:** Nu sunt riscuri naturale în zona studiata si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore de poluare a mediului.
- **Principalele Disfunctionalitati:** Din analiza situatiei existente reiese ca realizarea obiectivului, este determinata de dezvoltarea acceselor rutiere si circulatiei în situl analizat.

Disfunctionalitati:

- Necorelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.
- **Economico-social :**Lipsa dotarilor social-economice necesare viitoarei functii.
- **Rețele tehnico-edilitare:** Lipsa retelelor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone.
- **Mediu cadru-natural :**Posibil viituri pe teren in timpul precipitatiilor.

2.6 Echipare edilitara:

Zona studiata beneficiaza de rețele edilitare (alimentare cu energie electrica, retea de apa, gaze, canalizare) de la nivelul strazii Calugareni. Unele utilitati se pot rezolva local. (alimentare cu apa)

Alimentare cu apa

Retea de alimentare cu apa este in zona;

Se regaseste la cca 60 m pe aliniamentul strazii de acces din str.Calugareni;

Obiectivul necesita alimentarea cu apa. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Canalizare menajera

Reteaua de canalizare exista in zona;

Se regaseste la cca 60 m pe aliniamentul strazii de acces din str.Calugareni;

Obiectivul propus necesita racordarea la canalizarea menajera. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Ape pluviale

Apele pluviale, ape conventional curate, curg gravitational spre latura sudica a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

Gaze naturale

Reteaua de gaze exista in zona;

Se regaseste la cca 60 m pe aliniamentul strazii de acces din str.Calugareni;

Obiectivul propus necesita racordarea la rețeaua de gaze. Beneficiarul a optat pentru bransament;

Energie electrica

Conform avizului nr.inreg. nr _____, emis de catre SC ENEL Distributie Banat SA.

Nu este rețea de electricitate de joasa tensiune pe terenul studiat. Exista linii de transport energie electrica de inalta tensiune la cca 25 – 30 m (cu tot cu zona de siguranta) fata de limita de proprietate din V si rețea de transport energie electrica longitudinal pe 1/3 din amplasament de care se va tine seama (pentru zona de siguranta) la realizarea cladirilor din incinta; In cadrul zonei de siguranta se vor realiza doar accese si amenajari peisajistiice;

Exista rețea electrica de JT si bransament in aliniamentul str. Calugareni la cca 850 m de incinta;

Obiectivul propus necesita alimentarea cu energie electrica.

Energie termica

nu sunt retele în zona – Se va asigura prin CT proprie;

Disfuncionalitati: Lipsa rețelilor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone

2.7. Probleme de mediu Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topo și geo care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcția propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției. Distanțele terenului față de construcțiile învecinate fiind suficiente, permițând realizarea temei propuse și care nu va afecta prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi).

- **Relația cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri - livezi. În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.
- **Evidențierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil – livada;
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Zona este liberă de rețele edilitare, elemente de care obiectivul propus nu va beneficia.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu în zona.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** nu este cazul.

Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zona:

Obiectivele echipării edilitare și circulația rutieră existente și propuse prin PUG nu reprezintă riscuri pentru zona studiată.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al administrației locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cât și ale populației sunt favorabile. Acestea creează premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodată, și opinia noastră este favorabilă în legătură cu problemele tratate și modul lor de rezolvare.

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate comerțului serviciilor și depozitării.

Cerinele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu strazile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul orașului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în zonă.

Astfel, intenția de amplasare a obiectivului propus în zonă implică și amenajările conexe ca cel al reabilitării drumului de acces la acest obiectiv (fără rețele edilitare) și păstrarea exploatarei agricole în perimetrul studiat, pentru eliberarea amplasamentului: locuire.

Realizarea construcției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optimă a spațiului ce astăzi este ocupat de grădini (teren livada), în viitor putându-se dezvolta întreg partiul studiat, inclusiv în zona limitrofă strazilor adiacente.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ: În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul mun. DEVA, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate

rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului DEVA.

Prezenta documentație urbanistică stabilește noile reglementări urbanistice, utilizări funcționale, drumurile care deservește zona și traseele de deservire a utilităților.

Cele prevăzute de prezentul studiu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic general aprobat de Consiliul local Deva, în sensul înglobării acestui amplasament din extravilan în intravilan prin parcurgerea procedurii legale.

a) Organizarea rețelei stradale: zona implică reabilitarea caii de circulație existente în sensul realizării unui drum de acces carosabil la obiectivul propus.

b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane: Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

–respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;

–amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;

–pentru toate intervențiile din zona studiată, se va ține seama de păstrarea caracterului funcțional, păstrarea, conservarea vegetației limitrofe existente precum și realizarea de plantări perimetrice pe fiecare parcelă în parte;

–amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 cu completările ulterioare - republicate.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 1656mp (300+1356mp) va fi parcat în parcele de minim 300mp ocupat max 50% de investiția propusă, restul fiind relaxare și drum de acces.

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul se va echipa în viitor cu dotări edilitare necesare funcționării și care constă în următoarele: apă, canal, gaze naturale, energie electrică.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt în proprietatea privată: Chirila Radu Teodor CF65079 și Iancu Carmen Erika CF79917.

Regimul juridic al terenurilor și circulația acestora (circulă 58,51mp pt.drum din CF65306)

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	11.000,00	100,00	11.000,00	100,00
Privata	1.749,90	15,91	1.726,43	15,69
Publica	9.250,10	84,09	9.273,57	84,31

f) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora: nu e cazul, întrucât în zona nu sunt monumente nici situri arheologice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul construcțiilor se preconizează să se realizeze într-o zonă cu o vizibilitate foarte frumoasă asupra împrejurimilor zonei.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale de culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe silueta așezării.

3.4. Modernizarea circulației: (conform HCL190/2017)

Pornind de la disfuncționalitățile stabilite pentru zona analizată se propune:

- Modernizarea a cca 200 ml drum aflat în zona la un prospect de 5,50 – 8,80 m lățime la două benzi de circulație cu lățime 7m din 100 în 100. În incintă lățime o bandă de circulație cu 3,00m;
- realizarea unei trame interioare cu caracteristici stabilite în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (H.G. nr.43\1997)
- realizarea unui număr de locuri de parcare (un număr de 2 locuri de parcare pe lot)
- realizarea de circulații pietonale în lungul drumurilor propuse.

Profilele transversale se prezintă în pl.3. – Reglementări –propuneri de urbanism.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele prevăzute în prospectul stradal.

Realizarea rețelei de drumuri in zona presupune:

- largirea si modernizarea actualului drum de exploatare, aflat in domeniul public, prin cedarea catre primaria Deva si proprietarii privati, a suprafetei aferente necesare modernizarii drumului;
- instituirea servitutii de utilitate publica (conform HCL) pentru drumul particular propus pe laturile E si V ale lotului

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a colectarii apei;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil IV-V (conform HCL190/2017);
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

În exteriorul terenului aferent investitiei sunt propuse cai de circulatie cu doua benzi de 7m laime carosabil, platforme si locuri de parcare. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuire, in sistem individual sau cuplat, cu zona de servicii pentru populatie; Se propune împartirea teritoriului studiat intr-o singura zona functionala - zona de locuit si funciuni complementare **TCL**, ale caror limite au fost materializate dupa: criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Funcțiunea dominantă a subzonei studiate: subzona **de locuire** identica cu subzona de 1656mp (300+1356mp) (propusa pentru introducere in intravilan) cu amenajari specifice.

Funcțiuni complementare:

- alaturi de functiunea dominantă, se admit urmatoarele functiuni complementare:
- accese carosabile;
- retele tehnico edilitare aferente obiectivului propus;

Restrictii: - in subzona studiată se interzic urmatoarele activitati:

- alte activitati industriale cu caracter poluant;
- constructii definitive de orice tip (exceptie cele prezentate si pentru care s-a intocmit prezentul PUZ);
- alte amenajari care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorita in descrierea cladirilor din pasajele urmatoare.

Sistematizarea verticala

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cadrului natural si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in specificul zonei existente.
- realizarea unor cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator relieful existent

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul: - retras 2,00m de la profilul stradal existent la est, 10,00m de la profilul stradal existent la vest si 2,00m de la profilul stradal existent la sud (in lungul drumului din parcela 1)

Regim de înaltime propus: S+P+1E+M

Plantatii: Vor fi mentinute in mare parte zonele verzi existente si vor fi prevazute zone verzi amenajate cu plante decorative in jurul constructiilor propuse

Procentul de Ocupare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	30,00 % ,

Coeficientul de Utilizare al terenului studiat:

existent	propus
0 %	1,2

Distanțe față de construcțiile existente

Zona este libera de constructii.

Amplasarea constructiilor provizorii si utilajelor se va face in functie de caracteristica geografica a amplasamentului.

Accese pietonale

Accesul pietonal la obiectiv se va face doar pe drumul carosabil existent, avand in vedere ca aceasta se va realiza doar sporadic, nefiind caracteristic obiectivului propus.

Accese auto

Accesul auto se va face pe drumul existent reabilitat prin realizare caii de rulare din macadam si sant de protectie.

Drumul propus pentru reabilitare va avea un profil de 4,5-5 m latime (preluat din HCL190/2017).

2. Bilantul teritorial al zonei studiate:

Bilat teritorial pe parcela CF65079+ 79917

Zone functionalitale	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	1.655,45	100,00	1.655,45	100,00
Constructii propuse	0,00	0,00	420,00	25,37
Terenuri agricole, livezi	1.655,45	100,00	0,00	0,00
Drumuri, platforme, alei	0,00	0,00	290,55	17,55
Spatii verzi amenajate, parcaje dale iarba	0,00	0,00	944,90	57,08
Total	1.655,45	100,00	1.655,45	100,00
Locuri de parcare	0		7	
Nivele	0		3	
Supr. construit desfășurata	0,00		1.260,00	
POT=100xSc/St	0,000 %		25,371 %	
CUT=Scd/St	0,000		0,761	

pentru parcelare rezulta

PROPUS	lot1		lot2		lot3	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	733,88	100,00	621,64	100,00	300,00	100,00
Constructii propuse	210,00	28,62	120,00	19,30	90,00	30,00
Nivele	3		3		3	
Supr.construit desfășurata	630,00		360,00		270,00	
POT=100xSc/St	28,62 %		19,30 %		30,00 %	
CUT=Scd/St	0,858		0,579		0,900	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare: Avand in vedere caracterul obiectivului propus, in zona se prevad dezvoltari edilitare cu relationare la retelele edilitare din zona de acces(apa, canal, gaze naturale, energie electrica), dar se pot prevadea in documentatii sa functioneze (partial) fara retele edilitare (functionare independenta).

- **Alimentarea cu apa**

Apa potabilă va fi asigurată prin racord la rețeaua din zona cca.60ml.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor;

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice propri pe baza de combustibil solid: cu lemne sau electric.

- **Canalizare:** Apa menajeră va fi colectata la rețeaua din zona prin racord la rețeaua din zona cca.60ml.;

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețea existenta in zona, prin bransament aerian sau generator de curent.

RACORDUL LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE

Alimentarea cu energie electrică va fi soluționată prin avizul de racordare solutionat de compania de furnizare a energiei electrice, din zona, in baza cererii întocmită de beneficiar.

- **Telecomunicații:**

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Alimentare cu căldură:**

Încălzirea se va realiza in sistem individual, cu ajutorul unei centrale pe lemn sau electric.

- **Alimentarea cu gaze naturale.** Colectata la rețeaua din zona

- **Gospodărie comunală:** in zona se vor amplasa cosuri de colectare deseuri care vor fi administrate si intretinute de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Se formuleaza propuneri si masuri in cadrul Raportului de Mediu pentru PUZ.

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului, si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

- Apa potabila din retea zona, put forat sau fintina
- Canalizarea menajera va fi colectata la retea zona sau intr-o fosa septica vitanjabila (bazin ecologic). Bazinele ecologice se vor vidanja periodic, evitandu-se astfel poluarea apelor subterane din zona
- curentul electric se va produce local prin panouri solare, generator de curent sau pin racordare la retea de distributie

Spatiile verzi propuse se constituie prin pastrarea si intretinerea vegetatiei existente.

Terenul afectat de lucrările de execuție va fi readus la starea inițială prin lucrări de înierbare și plantare .

3.8. Obiectivele de utilitate publica

Realizarea obiectivului va facilita realizarea retelelor edilitare si arterelor de circulatie

- Strazi cat.IV-V
- Retele alimentare cu apa
- Canalizarea menajera si pluviala
- Retele electrice, posturi transformare
- Retele telefonice

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal – in zonele unde profilul stradal nu este asigurat –se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradala.

Eliberarea autorizaiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si asigurarea funciunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

In conditiile avizarii si aprobarii, concretizarea propunerilor prezentului P.U.Z. duce la realizarea urmatoarelor deziderate:

- Raspunde comenzii beneficiarului
- Raspunde prevederilor documentatiei de actualizare P.U.G. pentru extinderea perimetrului intravilan in zona de dezvoltare.
- Introduce in circuitul de investitii in sectorul constructiilor civile o suprafata de teren propice solicitarilor anterioare realizandu-se un lot nou cu reale calitati urbanistice.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, Reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonantei nr.79/1.09.2001
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

mai 2024



Intocmit:
arh. Mihailescu Mircea

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de baza ce întăreste si detaliaza reglementarile din PUZ. **Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

Odata aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul în care pot fi ocupate terenurile, precum amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei în exploatare a acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor.

2. Baza legala a elaborarii R L U aferent PUZ a fost elaborat avand ca baza:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al ,RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse în PUG si în prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul ,PUZ
- Avizul prealabil de oportunitate în vederea elaborarii, PUZ .

3. Domeniul de aplicare:

- regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât si în extravilan.
- se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa în conditiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Având în vedere suprafata studiata 11.000,00mp (suprafata parcele 1656mp (300+1356mp)), precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat într-o singura zona functionala – **zona de locuit si functiuni complementare, TCL**, a carei limite au fost materializate dupa criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate. La reactualizarea, PUG-ului se va avea în vedere ca aceasta noua zona functionala se fie înglobata într-o unitate teritoriala de referinta mai mare care va avea aceeasi functiune. Astfel s-au materializat limitele zonei:

CF65079, 300mp -la Nord: proprietate privata ID65305 -la Sud: proprietate privata ID65305 -laVest: proprietate privata ID65305 -la Est: drum	CF79917, 1356mp -la Nord:proprietate privata Silaghi Ana -la Sud: proprietate privata ID65305 -laVest: drum prin drum de servitute cf79918 -la Est: drum
--	--

Funciunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si functiuni complementare cu regim mediu de înaltime. Realizarea constructiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, dupa eliberarea autorizatiilor de construire./

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1. Caracterul zonei – date de recunoastere

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementa prin PUZ si RLU aferent – zona strazii Calugareni si Nucilor Deva, extravilan, aproximativ 26 m fata de limita intravilanului actual

CF65079, 300mp -la Nord: proprietate privata ID65305 -la Sud: proprietate privata ID65305	CF79917, 1356mp -la Nord:proprietate privata Silaghi Ana -la Sud: proprietate privata ID65305
---	---

-la Vest: proprietate privata ID65305	-la Vest: drum prin drum de servitute cf79918
-la Est: drum	-la Est: drum

Suprafata terenului studiat – 11.000,00mp (suprafata parcelei 1656mp (300+1356mp))

Reglementari existente – teren extravilan – teren livada

2. Utilizare functionala

Utilizari functionale permise

- locuinte individuale si cuplate (pe aceeasi parcela);
- unitati independente sau înglobate, cu functiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurând serviciile profesionale, sociale, comert sau prestari servicii;
- amenajari peisagistice, amplasare mobilier urban în scopul completarii viitoarelor functiuni;
- lucrari de instalatii edilitare;
- dotari tehnice.

Utilizari functionale interzise

- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- unitati de depozitare;
- constructii cu caracter provizoriu;
- altele decât cele care pot fi incluse în utilizările functionale permise.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

- Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de minim 2m fata de drum conform plansei 3, REGLEMENTARI URBANISTICE. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

În cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna, mobilier urban.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului civil si a distanțelor minime în caz de incendiu respectiv.

PROPUS	lot1		lot2		lot3	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	733,88	100,00	621,64	100,00	300,00	100,00
Constructii propuse	210,00	28,62	120,00	19,30	90,00	30,00
Nivele	3		3		3	
Supr.construit desfășurata	630,00		360,00		270,00	
POT=100xSc/St	28,62 %		19,30 %		30,00 %	
CUT=Scd/St	0,858		0,579		0,900	

Între drum-zona de parcare si pe zona de parcare nu sunt garduri sau stilpi.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

CF79917	CF65079
- Fata de limitele laterale min 2,00m la N, si 0,60m S	- Fata de lim.laterale – min 0,60m la N si 2,00m S,
- Fata de limita posterioara – min. 0,00m	- Fata de limita posterioara – min. 0,60m

În relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- în regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- cuplat pe una din laturi

Cerinte de asigurare a confortului urban

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul

încaperilor de locuit), în acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile învecinate

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri. Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie în situatia în care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50m.

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Se admit case cuplate pe aceeasi parcela.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spatii necontrolate, întâmplatoare, între cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile în mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna în gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), garajele închise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei, cu conditia integrarii fatadei si aspectului (materiale de constructie folosite) cladirii anexe în ansamblul arhitectural al fatadei locuintei.

Cladirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperti.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile si pietonale

Zona studiata are acces din strada Calugareni si Nucilor. Drumul nu este într-o stare foarte buna, nefiind asfaltat si insuficient dimensionat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea unei strazi de categoria a IV-V a si a accesului la cladirile din interiorul incintei, strazi de categoria a IV a cu o banda de circulatie (4m parte carosabila + 1m trotuar pe cele doua laturi si supralargiri pentru depasire).

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: Pina la extinderea retelei orasenesti, put forat sau fintina.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor.

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice propri pe baza de combustibil solid (lemn) electric sau energii alternative (panou solar, schimbatoare de caldura).

Canalizare menajera: racord la reseaua din zona;

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluvial de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate cu piscoturi vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre santul de de colectare ape pluvial sant.

Alimentare cu energie electrica: generator de curent sau solutii alternative de energie pina la extinderea retelei orasului sau racordarea la reseaua din zona;

Alimentare cu gaz: Alimentarea cu gaz se va face prin extinderea retelei din acces str.Calugareni.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelelor –200 mp
- Front la strada de minimum 12m pentru cladirile amplasate izolat sau cuplat 8m.
- Sa aiba acces direct la drum public sau privat

Parcelarea se va executa numai în baza unui PUZ aprobat. Prin prezentul PUZ au fost prevazute o parcela cu suprafata de 1656mp (300+1356mp).

PROPUS	lot1		lot2		lot3	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	733,88	100,00	621,64	100,00	300,00	100,00
Constructii propuse	210,00	28,62	120,00	19,30	90,00	30,00
Nivele	3		3		3	
Supr.construit desfășurata	630,00		360,00		270,00	
POT=100xSc/St	28,62 %		19,30 %		30,00 %	
CUT=Scd/St	0,858		0,579		0,900	

3.4.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a cladirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime max. adm. S+P+1E+M Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fațadei dinspre strada principală) până la cornisa acoperisului, va fi de max. 9,00 m pentru cladirile S+P+1E+M.

În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare și aprobate de factorii de decizie.

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fatadele:

- Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora
- Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale garajelor și anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferință culori de pământ sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn, cu învelitori din țiglă sau alte materiale. Se admite folosirea învelitorilor din lemn doar la construcțiile anexe de tip amenajări grădina.

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

3.4.1. Parcaje Se vor amenaja minim 1 parcare în incintă pentru fiecare parcelă.

S-au prevăzut 8 parcaje

3.4.2. Spații verzi și plante

Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incintă parcele, revine integral proprietarilor.

3.4.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință exclusivă.

Ca materiale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal și lemn, cu condiția ca nici un element al împrejmuirii să nu depășească 2 m.

În cazul parcelelor de colț, înălțimea și aspectul împrejmuirii va fi identic pe cele două laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici POT max. 30% CUT max. 1,200

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

L - Zonă predominant rezidențială - locuire de tip permanent în sistem individual, comerț, servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

sport si recreere în spații acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

L – Zonă predominant rezidențială

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe individuale, servicii, unitățile comerciale si dotări publice

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim individual, servicii, dotări public, comerț.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: instituții si servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise – locuințe individuale, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; comerț, alimentație publică, restaurante, baruri, cofetării, cafenele; cult, sedii firme, instituții financiar-bancare, sport si recreere în spații acoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate si subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate si practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale si servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață si spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 masini;
- stații de betoane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare).

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Articolul 9 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona predominant rezidențială se prevede POT maxim de 30% și CUT maxim 1,20.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - cu respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3.din RGU și OMS 536/1997.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 2,0 m și maxim 6,0 m. fata de aliniamentul stradal.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Excepție fac cazurile în care clădirile sunt cuplate sau nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită **lumină naturală.**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 25 Realizarea de rețele

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor - înălțimea maximă a clădirilor la cornisă va fi pentru S/D+P+1+M =9 metri.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi si împrejurimi:

Articolul 29 Parcaje – se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament si un spor de 15%.

- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața si destinația acestora, conform RLU.

Articolul 30 Spații verzi si plantate – spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 150 mp;

Articolul 31 Împrejurimi - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 0,20 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si principalele căi de comunicație. S-au identificat următoarele UTR-uri:

UTR 1 Zonă predominant rezidențială.

VI DISPOZITII FINALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Circulație a terenurilor in limitele de proprietate se face conform Noului Cod civil numai pentru EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL daca este cazul conform strategiei din PATJ Documentația PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN – PATJ HUNEDOARA avind in vedere zona studiata.

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

mai 2024



INTOCMIT:
arh. Mihailescu Mircea