

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.

omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : RO 35124257

J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330027

Tel: 0722-798352

PROIECT NR. 371/2021

ZONA REZIDENTIALA

Mun. Deva, str. Zavoi, nr. 70-72, jud. Hunedoara

FAZA DE PROIECTARE

Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: COZA DANIEL si RODICA, HARMANAS Adina

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Certificat de urbanism nr. 103 din 21.03.2022
5. Extras CF 78601
6. Memoriu de prezentare
7. Regulamentul Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

U00 Plan de incadrare in zona

U01 Plan de situatie – Situatia existenta

U02 Plan de situatie – Reglementari urbanistice

U03 Plan de situatie – Reglementari edilitare

U04 Plan de situatie – Circulatia terenurilor

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius

Arhitectura: arh. POP Oliviu Marius

Coordonator RUR: arh. POP Oliviu Marius





Nr. 25044 din 08.03.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 103 din 08.03.2022

În scopul emiterii **AVIZULUI DE OPORTUNITATE** în vederea elaborării **P.U.Z.:**
ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **COZA DANIEL, COZA RODICA NICOLETA și HĂRMĂNAȘ ADINA** cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Deva, strada Ciprian Porumbescu, nr.12, ap.1, telefon/fax 0722798352, e-mail înregistrată la nr. 25044 din 08.03.2022. Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Deva, strada Zăvoi, nr.70-72, CF 78601, Nr. Cad. 78601 sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**. În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015 modificată cu H.C.L. nr.111/2016, modificată cu H.C.L. nr.490/2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în extravilanul municipiului Deva.

Proprietar: - Se înființează CF 78601 a imobilului cu nr. cad.78601/Deva ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:

a) nr.cad.71212/cf.71212;

b) nr.cad.71434/cf.71434;

COZA DANIEL, ca bun comun COZA RODICA NICOLETA

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2

HĂRMĂNAȘ ADINA, ca bun propriu

- Întabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2

- Imobil aflat sub incidența art.3, alin.(1) din Legea nr.17/2014

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: Arabil extravilan

- reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale: Conform HCL 494/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Respectarea prevederilor Ordonantei Nr.43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor, Ordinului Nr.49/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a prevederilor RGU pentru Accese carosabile și Accese pietonale;

- Respectarea prevederilor din Hotărârea Guvernului nr.525/1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Se vor respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- Respectarea prevederilor Codului Civil

Legea Nr.350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul

Art.31. pct (d):

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE, AFERENT:

DENUMIRE OBIECTIV DE INVESTIȚII:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

(2) NECESITATEA OBTINERII UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ÎN CONDIȚIILE PREZENTEI LEGI

Corelare cu PATZI Deva-Hunedoara-Simeria, aprobat prin HCL nr.381/2008 emis de Consiliul Local Deva

Corelare cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă

A. Se va respecta Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:

Alin.(3) - după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) în Consiliul Local Deva, investitorul are obligația de a transmite în format tipărit și digital un exemplar din documentație la MDRAP - pentru preluarea în termen de 15 zile la Observatorul Teritorial Național;

Alin.(4) - piesele desenate aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate se transmit la MDRAP - pentru preluarea la Observatorul Teritorial Național;

C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) și (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentația se va întocmi de către specialiști atestați conform Legii, în ceea ce privește coordonarea și în privința secțiunilor specializate (ingineri drumuri, instalații, etc.)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**În scopul emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE în vederea elaborării P.U.Z.:
ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

Etapa I - În vederea schimbării destinației terenului și soluționării urbanistice este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ). Acesta se va elabora în urma unui Aviz de oportunitate emis de Arhitectul Șef din cadrul Primăriei Deva și aprobat de Primarul municipiului Deva, pe baza unei solicitări scrise a beneficiarului și a documentației (piese scrise

și piese desenate), potrivit art.32, alin. (2), (3) și (4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

- Se vor obtine avizele solicitate după emiterea unui Aviz prealabil de oportunitate favorabil -

Etapa II - După obținerea Avizului de oportunitate, PUZ se va întocmi conform conținutului cadru aprobat prin Ord. nr.176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului nr.21/N/2000, al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu respectarea regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea nr.110/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România. PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent se vor aviza de către:

- **Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara**
- **Suportul topografic care va fi folosit ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri, va fi recepționat de către OCPI potrivit Ordinului Nr.700/2014 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**
 - **E-distribuție Banat**
 - **Apaprod Deva**
 - **Direcția Deva 2020 - Primăria Deva - pentru acces la parcelă**
- **Inspectoratul pentru Situații de Urgență "IANCU DE HUNEDOARA" al Jud. Hunedoara - pentru acces la parcelă**
- **Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara**
 - **Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - prin Direcția Jud. Agricolă**
 - **ANIF**
 - **MAPN - Statul Major General - UM Deva**
- **Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice (OSPA) DEVA - Studiu pedologic**
- **Consiliul Județean Hunedoara - prin Institutia Arhitectului Șef al Județului**
 - **Aviz emis de Arhitectul Șef al Municipiului Deva**
- **Plan de Situație pe suport CD sau DVD, sistem de referință Stereo 70**

Documentația se va aviza în Comisia Tehnică Locală de urbanism și amenajarea teritoriului, după care se va achita taxa RUR (Registrul Urbaniștilor din România) și se va aproba în Consiliul Local Deva, potrivit Legii nr.350/2001, cu completările și modificările ulterioare.

NOTĂ: Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat conform Ord. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Întreaga documentație PUZ (parte scrisă și parte desenată) se va prezenta în format electronic, fișiere de tip "pdf", iar planul de reglementări urbanistice și în format dwg, Stereo 70.

Etapa III - La întocmirea documentației faza DTAC se trece după aprobarea PUZ în Consiliul Local Deva cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia - **în urma solicitării unui nou Certificat de Urbanism.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA, 330007, DEVA, str. Aurel Vlaicu, nr. 25, județul Hunedoara.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului

97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.**

În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește **efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate**, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a **impactului asupra mediului**, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 - b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 - c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - D.T.A.C.
 - D.T.A.D
 - D.T.O.E.
 - d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin C.U.:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

d.5) se vor anexa:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire
- Taxa pentru timbrul arhitecturii

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

**Primar,
Nicolae Florin Oancea**



**Secretar General,
Florina Doris Visirin**



**Arhitect Șef,
Raluca Lăzăruț**



Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar General,

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 78601 Deva

Nr. cerere	15019
Ziua	28
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100130544719



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78601	7.100	Teren neimprejmuț; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42355 / 02/09/2021		
Act Notarial nr. DECLARAȚIE COMASARE AUT. 1179, din 31/08/2021 emis de Stoica Elena;		
B1	Se înființează cf. 78601 a imobilului cu nr. cad. 78601/Deva ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.71212\cf.71212; -- nr.cad.71434\cf.71434;	A1
Act Notarial nr. Contract de dare în plată aut nr 3450, din 28/08/2019 emis de Ștef Ovidiu Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) COZA DANIEL, ca bun comun 2) COZA RODICA-NICOLETA <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 71212/Deva, înscrisă prin încheierea nr. 38020 din 02/09/2019; poziție transcrisă din CF 71434/Deva, înscrisă prin încheierea nr. 8332 din 25/02/2020-contract de dare în plată aut. nr. 584/25.02.2020 de NP ȘTEF OVIDIU</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) HĂRMĂNAȘ ADINA, ca bun propriu <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 71212/Deva, înscrisă prin încheierea nr. 38020 din 02/09/2019; poziție transcrisă din CF 71434/Deva, înscrisă prin încheierea nr. 8332 din 25/02/2020- contract de dare în plată aut. sub nr.584/25.02.2020 de NP ȘTEF OVIDIU</i>	A1
Act Notarial nr. DECLARAȚIE COMASARE AUT. 1179, din 31/08/2021 emis de Stoica Elena;		
B4	imobil aflat sub incidența art.3 al.1 din Legea nr.17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

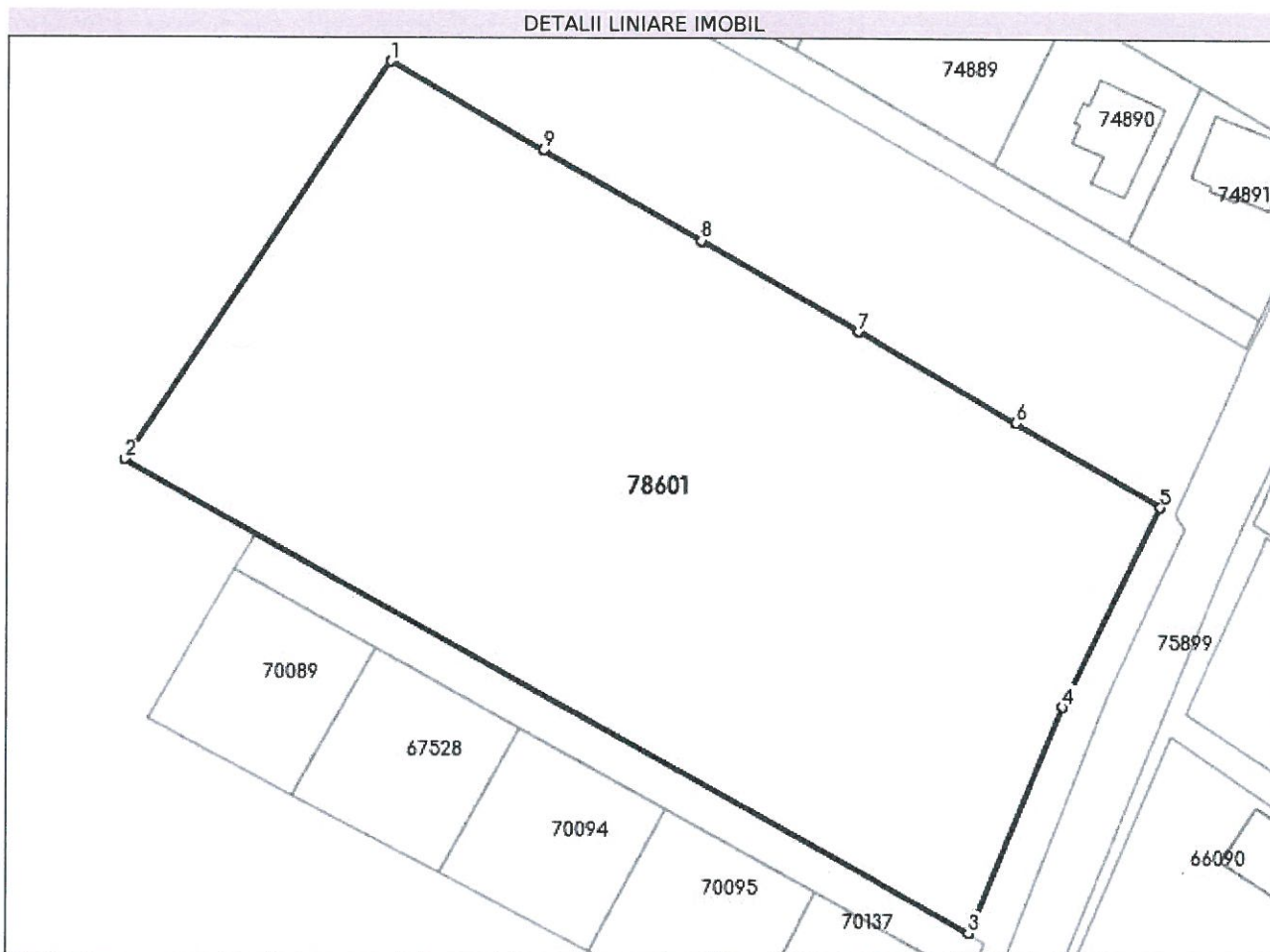
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78601	7.100	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	7.100	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.113
2	3	123.529
3	4	31.278
4	5	28.352
5	6	21.378
6	7	23.16

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	23.16
8	9	23.16
9	1	22.606

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/03/2023, 14:41

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea documentatiei:** P.U.Z. pentru ZONA REZIDENTIALA.
 - **Initiator:** COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina
 - **Proiectant general:** Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
 - **Data elaborarii:** Octombrie 2022
- Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; teren proprietate privată a COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina conform extrasului CF nr. 78601, nr. CAD. 78601 este situat in extravilanul municipiului Deva, str. Zavoi, nr. 70-72.

Regimul economic; arabil extravilan.

Regimul tehnic; conform PUG aprobat si a prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorasenesc Deva – Simeria – Hunedoara utilizari permise: activitati agricole, cai de comunicatie, constructii si instalatii necesare functionarii si gospodarii localitatii; utilizari permise cu conditii: locuinte, parcuri, zone de agrement, etc. Cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiei PUZ ce va fi supusa aprobarii legale, activitati si servicii, constructii si instalatii si alte functiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare; utilizari interzise: constructii sau categorii de lucrari ce pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl si pot degrada fondul funciar existent, depozitare a deseurilor

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezentul proiect in faza PUZ prezintă piesele scrise si desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Deva privind realizarea in extravilanul municipiului Deva a unei parcelari in vederea construirii de locuinte individuale.

Terenul pe care urmează a fi construite locuțe se află în proprietatea lui COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina conform extrasului CF nr. 78601, nr. CAD. 78601 și este situat în extravilanul municipiului Deva, str. Zavoi.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentei documentatii s-au utilizat ca sursa de informare PUG-ul Municipiului Deva aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 223/1999,

Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidentiala

prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015 modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, a reglementarilor documentatiei de amenajare a teritoriului nr. 147/2008 faza Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorasenesesc Deva – Simeria – Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Hunedoara nr 47/2008, HCL oras Simeria nr. 84/2008, HCL mun Hunedoara nr. 188/2008 si HCL mun Deva nr. 381/2008 și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015 modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul municipiului Deva, str. Zavoi, având funcțiunea de teren arabil, in coabitare cu funcțiuni de locuire.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Deva, orașul de la poalele Cetatii, este una dintre cele mai vechi așezări din țara noastră, fiind atestat documentar din 1269. În zilele noastre, Deva ocupă un prim loc ca importanță între cele cinci municipii ale județului Hunedoara, fiind un important centru politic, administrativ si cultural, precum și localitatea de reședință a județului.

Este situat în partea centrală a județului, la 45*53' latitudine nordică si 22*54' longitudine estică, la o înălțime de 187 m față de nivelul mării, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de mănoasa luncă a acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și munților auriferi care îl înconjoară. Așezat la o altitudine relativ scăzută, într-o mică depresiune, beneficiind de cea mai temperata climă din întreg Ardealul, ferit de curenți, orașul Deva este un autentic centru turistic, odihnitor și reconfortant.

Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componenta Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul studiu se încadrează in prevederile si conținutul PUG-ului localității Deva, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban cu P-P+2 niveluri.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Deva unitatea teritorială este cuprinsă între strada Zavoi si padurea Bejan. Este o unitate teritorială de referință având o funcțiune rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Locuințele sunt reprezentate de locuinte individuale cu un regim de înălțime P+1,2.

Actualmente terenul este folosit ca si teren arabil.

Vecinătăți;

- Spre nord : proprietate privata
- Spre est : Cale de acces – str. Zavoi
- Spre sud : proprietate privata
- Spre vest : padurea Bejan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de sud a municipiului Deva, pe un teren cu o forma geometrica regulata (dreptunghiulara). În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea si stratificația terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat, prezentand o usoara panta pe directia vest - est.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Deva se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ și $T_c=0,7\text{sec}$ (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotata cu un singur tip de drum; strada Zavoi din municipiul Deva, drum de categoria III care asigura legatura cu satul Archia.

Accesul carosabil se va realiza direct din strada Zavoi pe latura estica, realizandu-se un drum din care se va accede la fiecare parcela.

Drumul studiat se propune pentru a se moderniza pentru a putea permite in viitor dezvoltarea zonei. Se va prevedea un profil stradal in interiorul parcelei de 9 m, iar strada Zavoi se va folosi profilul stradal de 15,00 m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata de prezentul PUZ are funcțiunea de arabil. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

POT existent=0,00%, CUTexistent=0,00

Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețea edilitare de gaz metan locația studiată nefiind bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrica; in proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara de alimentare cu energie electrica la care viitoarea unitate se va bransa la rețeaua de energie electrica.

Rețea edilitara de apa potabila si canalizare; in prezent localitatea este dotata cu rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru constructia propusa se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existenta in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va propune realizarea de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+2E și dotări publice de folosință zilnică, care vor ridica nivelul de dezvoltare urbană a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Factori determinanți

Conform temei de proiectare lansată de COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina se propune realizarea unei zone de locuit cu clădiri individuale având regimul de înălțime S(D)+P+M și maxim S(D)+P+1+M.

Factori de condiționare

Amplasarea, locuințelor în această zonă se poate face în bune condiții deoarece terenul permite acest lucru, terenul fiind relativ plan.

Respectarea tipologiei de locuire

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

- locuințe cu loturi individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1+M

Se va realiza un ansamblu urban cu 14 locuințe individuale.

3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată nu trebuie privită izolat ci în strânsă corelare cu zonele adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Deva, ea nefacând parte din PUG-ul aprobat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul stadiu de dezvoltare a cadrului urbanistic al zonei, sub aspect estetic și funcțional.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul P.U.Z. detaliază zona de sud a municipiului Deva.

Rețeaua stradală a zonei urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având ca obiective principale rezolvarea tramei stradale în conformitate cu parcelările existente .

Străzile care alcătuiesc trama stradală a zonei sunt:

Strada de categoria a III-a; - de legătură, care asigură circulația între zona de centru și satul Archia.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate, cu lățimea de 1,2 m pe toată lungimea strazilor propuse.

Zona studiată se află pe un teren relativ plat, el prezentând o panta descendentă pe direcția vest - est.

În zona de locuit parcare se va realiza la domiciliu, în curți sau garaje amenajate.

Circulația autovehiculelor se va face în mod obligatoriu pe partea carosabilă, evitându-se circulația și parcarele acestora pe trotuare și zonele verzi.

La amplasarea și stabilirea numărului parcajelor s-a avut în vedere caracterul zonei urbanistice: zona de locuit unde parcare s-a rezolvat la domiciliu în cadrul loturilor iar parcare ocazională (pentru vizite, etc) poate fi preluată de parcare amenajată și străzile colectoare.

Se impun a se realiza următoarele:

Toate clădirile de locuit trebuie prevăzute cu acces pietonal și cu acces carosabil până la locul de ridicare a deșeurilor menajere și accesul la parcaj sau garaj.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă în prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALĂ cu clădiri P + 1 +M ; cu sau fără subsol sau demisol.

În cadrul zonei studiate funcția dominantă va fi cea de locuire, iar funcțiunea secundară va fi cea de servicii.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE

Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidențială

Indici urbanistici

Denumirea zonelor funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata terenului	7100,00	100,00	7100,00	100,00
Constructii	-	-	2485,00	35,00
Circulatii pietonale si auto	-	-	1040,10	14,65
Terenuri agricole	7100,00	100,00	-	-
Zona verde amenajata	-	-	3574,90	50,35

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**3.6.1. Alimentarea cu apă**

Pentru asigurarea apei potabile pentru casele propuse prin acest studiu se va proceda la:

- extinderea rețelilor de alimentare cu apă existente în zonele vecine.

Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelilor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale – rețea existentă

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale (de pe și din fața imobilelor) se va proceda la realizarea racordurilor individuale în caminele existente în zona (pe strada Zavoi fiind rețea de canalizare). În prezent în zona există o rețea de canalizare mixtă. În situația modernizării rețelei de canalizare și realizarea unei rețele separate (menajere și pluviale) apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi dirijate către rețeaua pluvială. Apele pluviale de pe imobile vor fi colectate în rezervoare individuale și vor fi utilizate la udarea zonelor verzi proprii.

Traseul și caracteristicile noilor rețele de canalizare se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelilor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane din centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

Totodată apele pluviale din spatele imobilelor se vor dirija către zonele verzi propuse din interiorul parcelelor.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din (instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona studiată, sau adiacente acestora. Se va amplasa, în funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelilor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.4. Telefonie

Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu telefonie va fi elaborată de Telekom Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.5. Alimentare cu căldură

Alimentarea cu căldură a locuințelor se va face prin intermediul microcentralelor individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DEL GAZ GRID Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, se vor prevedea;

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona adiacentă acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.
- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DELGAZ GRID Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

- Incalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare.

Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza:

Puncte de colectare a deeurilor menajere indicate în piesele desenate.

Realizarea căilor de comunicație.

Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.

Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public.

Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes	Suprafata (mp)
Circulatii pietonale	NU	

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă conf.*

Terenuri proprietate publică

Trotuare pietonale, cai de acces si zone verzi

Terenuri proprietate privată

Terenul, domeniul privat al COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Parcelele urmeaza a fi efectuate si raman în posesia lui COZA Daniel si Rodica-Nicoleta si HARMANAS Adina.

Terenul pe care se vor construi casele de locuit este în prezent arabil din extravilan, el urmând a-si schimba destinatia în terenuri pentru construcții.

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată face parte integrantă din UTR-ul „ZR” a municipiului Deva, iar caracteristica de bază a ei este cea de zonă rezidențială.

Categoriile principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare

1. Fondul de locuit din municipiul Deva este insuficient, nu satisface solicitările.
2. Căi de comunicație nemodernizate
3. Intersecții neamenajate
4. Lipsă dotări publice și comerciale

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

În cadrul zonei studiate este impetuos necesar să se respecte conform planșelor de reglementări din PUZ următoarele zone de protecție :

Zonă cu interdicție definitivă de construire: -

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa I-a

Realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare

Etapa a - II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitara)

Etapa a - III-a

Realizarea locuintelor

Intocmit:

arh. Oliviu-Marius POP



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Codul civil
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitateaza, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Hunedoara devenind act al administrației publice locale.

Aprobarea se face în concordanță cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Municipiului Deva prin Hotărâre de Consiliu Local.

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

2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan.

Suprafața studiată este teren extravilan în suprafață de 7100,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

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

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

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

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

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

3. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1-Funcțiunea dominantă a zonei:

ZR -ZONĂ REZIDENTIALA CU CLĂDIRI P-P+1+M cu sau fără demisol
Subzonă:
ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

Art.2- Interdicții temporare - nu sunt.

Art.3- Interdicții definitive - construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

-construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

-orice fel de construcții sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

-construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Zonificarea teritoriului

Zonificarea teritoriului intravilan a zonei studiate din municipiului Hunedoara cuprinde următoarele unități teritoriale **ZONA REZIDENTIALĂ:**

În zona mixtă se admite amplasare de:

- parcaje, garaje

- locuințe individuale
- echipamente publice

4.2. Funcțiuni complementare admise zonei conform art. 14 din R.G.

Construcții comerciale:

- Comerț alimentară - amplasament - în zona rezidențială
- Magazin general- amplasament - /zonă rezidențială.
- Alimentație publică - amplasament - în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.
 - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Construcții de locuințe

- amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone industriale, artere de trafic greu).

4.3. Utilizări permise

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie conform articolului 14 din R.G.

4.4. Utilizări permise cu condiții

Atelierele de întreținere auto-moto, parcajele, garajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la o distanță mai mică de 15 m față de fațadele locuințelor sau a clădirilor publice, să nu aibă capacitate care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari și să nu utilizeze pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus se recomandă să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

5.1. Regulament privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

5.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții comerciale

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor de vânzare;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

Construcții de locuințe

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor, recomandându-se orientarea lor către sud-est.

5.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren executată de un topograf autorizat, în baza unui certificat de urbanism, avizată de oficiul de cadastru și intabulată în cartea funciară.

Parcelele se vor amplasa față de drumurile publice conform propunerilor din partea desenată, având asigurat un acces facil.

5.1.3. Amplasarea față de aliniament

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

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi dispuse retrase față de acesta astfel:

- retrageri minime obligatorii a construcțiilor de la aliniament între 0 m și 5 m ;

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

5.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- a. front la stradă de minim 12,00 m;
- b. suprafața minimă a parcelei, pentru clădiri amplasate izolat este de cca 400 mp.
- 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, 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.

Amplasarea construcțiilor în parcele este o amplasare de colt pentru o utilizare eficientă a terenului.

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

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

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 1,9 m cu următoarea excepție :

-clădirea se amplasează la minim 0,6 m față de limita laterala a parcelei, cu condiția de a nu se practica goluri pe această latura;

Se interzice construirea a mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă.

5.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

-conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;
-caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea,construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

-conform art.26 din RGU;
-prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotuare,straži pietonale, piețe pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

5.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

5.3.1. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare, gaze 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 protecția 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.

5.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, 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.

5.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

5.4. Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Art.1-Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

- Pentru zona mixtă se stabilește regimul maxim de înălțime la P + 1 + M.
- Inaltimea maxima la streasina va fi de 7,00 m

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

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

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

- conformarea volumului (pantă acoperișuri: panta specifică învelitorilor tip țiglă și terasă), rezolvare de atic pe 3 laturi, 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 (textură, culoare: cea uzuală pentru acoperișurile tip țiglă, culoare roșu sau maro).
- evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

La construcția 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 în zonă.

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

Art.4 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona mixtă procentul de ocupare a terenului nu va depăși 35%.

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

Art.1 - Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel pentru :

Construcții de locuințe

- 1 loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% dispuse la parter sau izolat în curte sub pergole.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 - 600 mp;

Construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

- vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art.2 – Spații verzi

- Pentru **construcții de locuințe** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului. Construcțiile comerciale pot fi la parterul locuințelor.

- Pentru **construcții de agrement** vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața terenului.

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

Art.3 – Împrejmuiri

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a. Împrejmuiri necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale de tip vegetație continuă sau plase transparente.

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

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 1,20 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,20 m înălțime, transparente pentru a împiedica construirea de anexe.

Art 4. Utilizări permise cu condiții

Nu sunt.

Art 5. Interdicții temporare

Până la aprobarea documentației de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă și pentru realizarea în zonă a unor lucrări de utilitate publică sau cercetare arheologică se instituie interdicție temporară de construire.

5.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art.1-Protecția calității factorilor de mediu

-amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.Vor fi interzise în zona activitățile industriale ,civile sau de orice natură susceptibile de a polua aerul,apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deșeurilor

-colectarea deșeurilor se va face separat în funcție de natura materialelor ce le compun:celuloza,metal,sticla,mase plastice sau resturi menajere,folosindu-se pentru depozitare europubele,care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca încheia contract.

Intocmit:
arh. POP Oliviu – Marius

