



PLAN URBANISTIC ZONAL REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE

Beneficiari: MIHAI STĂNCULESCU, WEISSMANN UWE-UDO, WEISSMANN DANIELA, ASOCIAȚIA ONCOPSY
Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect nr: 04/ 01.2020
Data: 02/ 2022



Fișa cu responsabilități

**BENEFICIARI: MIHAI STĂNCULESCU, WEISSMANN UWE-UDO,
WEISSMANN DANIELA, ASOCIAȚIA ONCOPSY**

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

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



Borderou de piese scrise si desenate

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente de cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanț teritorial, indici propuși

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare



5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

VOLUM II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

CAP. III. ZONIFICARE

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

CAP. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Anexe:

- Extrase CF
- Certificat de urbanism nr. 126/ 30.03.2020.
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Încadrare în localitate | sc. 1:5000; 1: 10000; 1: 25000 |
| 2. Analiza situației existente, încadrare în localitate | sc. 1: 500 |
| 3. Reglementări urbanistice, Reglementări edilitare | sc. 1: 500 |
| 4. Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor | sc. 1: 500 |
| 5. Mobilare urbană | sc. 1: 200 |

Întocmit,
arh. Kalauz A.



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. "REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE"
- NUMĂR PROIECT: 04/01.2020
- BENEFICIARI: STÂNCULESCU MIHAI, cu domiciliul în Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bloc L1, sc.A, ap.2; WEISSMANN UWE-UDO și soția WEISSMANN DANIELA, cu domiciliul în Germania, 64372 Ober-Ramstadt Am Pfarrweiher 33, reprezentati de Stănculescu Mihai; ASOCIAȚIA ONCOPSY, CIF 38793671, cu sediul în jud. Timiș, municipiul Timișoara, Piața Istria, nr.5, ap. 2.
- AMPLASAMENT: jud. Hunedoara, municipiul Deva, zona străzii Cozia, f.n.
- Certificat de Urbanism nr. 126/ 30.03.2020.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația prezentă propune realizarea a trei locuințe unifamiliale în zona străzii Cozia, adiacent unei zone unde funcțiunea dominantă este locuirea, conform P.U.G. al municipiului Deva.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarilor aparține extravilanului municipiului Deva, este în suprafață de 6188,00 mp, conform extraselor de Carte Funciară având următorii proprietari, numere de C.F. și numere cadastrale:

- CF nr. 77051 Deva, cu nr.cadastral 77051, în suprafață de 900,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietar Stănculescu Mihai;
- CF nr. 78580 Deva, cu nr.cadastral 78580, în suprafață de 1665,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela;
- CF nr. 78584 Deva, cu nr.cadastral 78584, în suprafață de 942,0 mp categoria de folosință livadă, proprietara Asociația Oncopsy;
- CF nr. 76449 Deva, cu nr.cadastral 76449, în suprafață de 434,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari în indiviziune Asociația Oncopsy, Stănculescu Mihai, Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela.

Terenul asupra căruia se însușește reglementările prin prezentul PUZ și pe care se propune dezvoltarea urbană este în suprafață de 3941,0 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru



realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;

4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituți);

B. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.

3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

C. Probleme de protecția mediului

OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.

HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).

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

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

E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;

2. OMI nr. 775/1998 pt. aprobarea Normelor gen. de prevenire și stingere a incendiilor;

3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;

F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE

Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor

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

Normative, Ghiduri, Metodologii

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

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z: PATZI D-H-S; Planul urbanistic general al municipiului Deva; Planuri Urbanistice Zonale aprobate pe terenurile adiacente celor aflate în studiu.

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

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.



Zona nu a fost inclusă în perimetrul intravilan la data întocmirii Planului Urbanistic General al municipiului Deva, deși corespunde din punct de vedere al caracteristicilor naturale (geofizice, morfologice, funcționale) dezvoltării urbane. Acest fapt este evidențiat și de multiplele solicitări ale cetățenilor pentru locuire, recent fiind aprobat PUZ pentru "Lotizarea zonei rezidențiale cu locuințe individuale" prin HCL 10/28.02.2020, iar pe o parcelă situată vis-a-vis de acest amplasament se află în curs de elaborare o altă documentație de urbanism pentru realizarea unei locuințe. Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren) și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară. Zona în studiu este destinată construcțiilor de locuințe și dotări complementare în conformitate cu prevederile PATZI Deva Simeria Hunedoara și PATJ Hunedoara, conform extraselor de planuri din planșa 01 Încadrare în zonă a prezentei documentații.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se propune extinderea zonei rezidențiale aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona Vestică a localității, cu acces din strada Cozia.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 303,86 la cota 301,00 pe o lungime a diagonalei terenului de 50,0 m, rezultă o pantă medie de 5,70 %.

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

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

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

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

2.4 CIRCULAȚIA

Relația cu localitatea se realizează prin strada Cozia, de categoria a IV-a, aflată la distanță de 135,00 m față de amplasamentul în studiu. În prezent este în curs de proiectare și execuție modernizarea străzii Cozia, ce face legătura între zona centrală a municipiului, prin strada Călugăreni și satul Cozia.

De la drumul de legătură cu strada Cozia, pe o lungime de 48,23 m și o suprafață de 434,0 mp există un drum din pământ utilizat în prezent pentru accesul la loturile în studiu și înscris în C.F. 76449 cu folosința actuală livadă, în proprietatea indivizibilă a beneficiarilor.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren totală de 6188,00 mp, conform extraselor de Carte Funciară având următorii proprietari, numere de C.F. și numere cadastrale:

- CF nr. 77051 Deva, cu nr.cadastral 77051, în suprafață de 900,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietar Stănculescu Mihai;
- CF nr. 78580 Deva, cu nr.cadastral 78580, în suprafață de 1665,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela;
- CF nr. 78584 Deva, cu nr.cadastral 78584, în suprafață de 942,0 mp categoria de folosință livadă, proprietara Asociația Oncopsy;
- CF nr. 76449 Deva, cu nr.cadastral 76449, în suprafață de 434,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari în indiviziune Asociația Oncopsy, Stănculescu Mihai, Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului, pe strada Cozia se află toate rețelele edilitare necesare dezvoltării urbane. De asemenea în zona de siguranță a străzii Cozia se află o rețea de medie tensiune – 20kV față de care s-a păstrat un culoar de protecție din documentația PUZ aprobată prin HCL 10/28.02.2020, ce nu afectează terenul în studiu.

Pe strada Cozia există recent executate: rețea de alimentare cu apă rece la debit și presiune ce asigură extinderea rețelei la amplasamentul în studiu, precum și rețea stradală de canalizare unitară. Terenul este situat la cote superioare față de canalizarea existentă pe strada Cozia.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea unui concept clar privind operațiunea de reglementare urbană au fost elaborate concomitent cu prezentul PUZ următoarele studii de fundamentare:

- Studiul topografic al terenului;
- Studiul geotehnic al terenului;
- Studiul echipării edilitare (instalații electrice, gaze naturale, apă-canalizare).

Studiul topografic a pus în evidență limitele parcelelor cu vecinătățile lor, precum și declivitatea terenului; în urma efectuării studiului geotehnic al terenului s-a concluzionat că terenul în studiu nu prezintă fenomene periculoase de alunecare, iar adâncimea minimă de fundare este la -1,10 m față de CTN. Analiza echipării edilitare a zonelor adiacente a evidențiat posibilitățile de echipare edilitară a terenului în studiu;



astfel au fost precizate diametrele conductelor de alimentare cu apă și canalizare cu care este în prezent echipată strada Cozia.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. pentru zona în studiu, situată în extravilan nu este instituită vreo restricție sau servitute specială, protecție a unor situri arheologice sau a ariilor naturale. La scară mai amplă, PATJ și PATZI prevăd pentru zona în studiu dezvoltare urbană a zonei funcționale rezidențiale, cu funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere că prin documentația prezentă se propune realizarea a trei locuințe valorificarea cadrului natural în acest caz se rezumă la măsurile dispuse prin regulamentul local de urbanism de amplasare a construcției și înălțimea acesteia astfel încât ansamblul ce se va forma să beneficieze de o corectă poziționare a mediului construit în arealul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Rețeaua stradală existentă în zonă pentru asigurarea legăturii cu centrul Devei este constituită din strada Cozia - colectoare de categoria a IV-a și o serie de străzi locale de deservire, cu caracter vicinal.

În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcelele în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă (HCL 10/28.02.2020). Pentru a dezvolta o circulație fluentă s-a preluat din profilul stradal transversal al străzii perpendiculare pe str. Cozia lățimea existentă a zonei carosabile, de 4,0 m, cu supralărgiri de 2,50 m, astfel carosabilul devine 6,50 m lățime, iar trotuarele sunt de câte 1,0 m pe fiecare parte a străzii. Strada vicinală propusă are un prospect transversal în lățime totală de 7 m în zonele de întâlnire și acces, iar în rest 5,7 m inclusiv un trotuar de 1,2 m lățime. Lungimea străzii vicinale propuse pentru accesul la cele trei locuințe este 48,23 m, până la locul de întoarcere. În zona de întoarcere au fost propuse trei locuri de parcare. Aleea carosabilă, trotuarul și zona verde în aliniament în suprafață totală de 716,70 mp vor fi deschise circulației publice.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanțul teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

Documentația prezentă propune realizarea unui ansamblu de trei locuințe individuale pe terenul în suprafață totală de 3941,0, teren cu folosința actuală livadă. Pentru realizarea obiectivului propus terenul s-a parcelat în patru loturi astfel ca acestea să poată fi construibile, în conformitate cu art. 30, alin.2 din H.G. 525/1996, iar aleile pentru acces să corespundă profilului stradal deja aprobat (atât aleea din strada Cozia până la amplasament cât și cea din cadrul terenului aflat în proprietatea beneficiarilor). Construcțiile propuse - trei locuințe vor avea regimul de înălțime maxim D+P+1, izolate. Loturile rezultate au următoarele suprafețe și procent de ocupare pentru loturile edificabile:



NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf.constr. max.
LOT 1.	840.70 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 294.25
LOT 2.	1620.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 567.10
LOT 3.	763,60 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/267.30
LOT 4.	716,70 mp	Alee carosabilă, trotuar, zona verde	-

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN REGLEMENTAT = 3941.00 MP -

Zonificarea funcțională existentă de-a lungul străzii Cozia și cea recent aprobată pentru "Lotizarea zonei rezidențiale cu locuințe individuale" stabilește dezvoltarea urbană pentru locuire, astfel propunerea prezentă completează și se integrează în zona rezidențială existentă.

Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile nu vor depăși 8 m până la coamă și 5 m la streșină, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 4,00 m.

Aleea carosabilă propusă va avea lățimea minimă de 4,50 m, la care se adaugă trotuar pe o parte și o zonă de întâlnire de 2,50 m lățime și 7,50 m lungime.

Construcțiile propuse vor fi amplasate retras față de aliniament cu minim 5,0 m (față de limita de proprietate spre stradă).

Amplasarea în parcelă a construcțiilor se va realiza astfel:

INDICATORI URBANISTICI/ ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională		Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE		—	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE		—	0,70
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streșină		—	6,00 m
	Coamă		—	8,00 m
DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE:	LOT 1	LOT 2	LOT 3	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT	8,00/ 5,0 m existent/ propus	5,00 m	12,50 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	8,00 m	3,00 m	5,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	2,00 m	22,35 m	3,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	5,00 m	5,00 m	12,00 m	

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

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul



mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcela beneficiază de un acces la garajul (spațiul de parcare) propriu.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și bransamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96. Distanța până la strada Cozia este de 135,0 m din axul aleii propuse, iar pentru realizarea extinderilor de rețele s-a luat în calcul contribuția pe segmente a proprietarilor de loturi de teren până la punctul de bransare maxim.

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

- alimentarea cu energie electrica presupune: racord și bransament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală ce se estimează că se va realiza pentru funcționalizarea zonelor de locuit;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza energia electrică.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem terasă.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcătuită din fundatii din beton, structura din zidărie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

3.5.3. Bilanțul teritorial, indici

Indicii propuși pentru lotul reglementat respectă prevederile art. 15 și ale anexei 2 ale H.G. 525/1996.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUNERE	
DESTINAȚIA TERENURILOR	suprafață (mp) %		suprafață (mp) %	
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE	-	-	3224,30	81,81
ALEI CAROSABILE	-	-	557,70	14,15
ALEI PIETONALE	-	-	85,00	2,16
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	74,00	1,88
TEREN AGRICOL livada/ grădina	3941,00	100	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	3941,00	100	3941,00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR 3941,00

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU 38250,00



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru loturile în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de alin,1 și 2, art. 13 al H.G. 525/1996.

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

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

- alimentarea cu energie electrică presupune: extinderea rețelei cu o lungime de 135,0 m, racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale, în lungime de 135,0 m;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare a străzii Cozia;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică proprie.

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații, funcțiunile complementare fiind admise în condiții stabilite de Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

1.a. Utilizarea resurselor naturale

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

1.b. Producția de deșeuri

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

Deșeurile generate în perioada de utilizare a locuinței vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platformă pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societatea de salubritate pentru colectarea acestora.

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

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

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

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.



Terenul pe care se propune realizarea obiectivului este destinat funcțiunii rezidențiale și complementarelor acesteia.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

3.8. Obiective de utilitate publică

După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile necesare de trecere a parcelei cu folosința drum (carosabil+trotuar) în suprafață de 67,50 mp în domeniul public al municipiului Deva.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Conform avizului de oportunitate nr.10/20.05.2020, prezentul plan de acțiune evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapă I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii (topografic, geotehnic, pedologic), raport teoretic arheologic	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri elaborare documentație de urbanism, taxe avize
Etapă II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile necesare de trecere a parcelei cu folosința drum (carosabil+trotuare) în suprafață totală de 87,0 mp în domeniul public al municipiului Deva.	-	Costuri privind operațiunile notariale și cadastrale pentru dezmembrarea parcelei ce constituie drumul
Etapă II	Elaborarea proiectului pentru Autorizarea execuției lucrărilor de construire a locuințelor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului pentru realizarea locuinței în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului



PAG. 14	PLAN URBANISTIC ZONAL "REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE" Deva, extravilan, zona străzii Cozia, f.n.	Proiect nr. 04/ 01.2020
---------	--	----------------------------

Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente utilități
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

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



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism - H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale regulamentulului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA

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

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal stau în principal:

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

Privind probleme de calitate a construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.



3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții:
Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

Probleme de protecția mediului

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

Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

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

Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

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

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE

Normative, Ghiduri, Metodologii

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament este format din suprafața de 3941,0 mp.

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

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

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

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Deva.

1.1 Terenuri agricole din extravilan

Folosința actuală a terenurilor este arabil extravilan. Prin avizul Ministerului



Agriculturii se va scoate din circuitul agricol suprafața de 3941,0 mp.

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

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

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

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

- Nu este cazul.

2.2. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

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

Nu este cazul.

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

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

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare sunt reprezentate în planșa de Reglementări - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z. – 4.

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

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



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

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

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

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

Valoarea C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționată în documentația de urbanism este maxim 0,7. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în număr de locuitori, apartamente.

CAP. III. ZONIFICARE

Generalități:

Zona funcțională de locuire propusă este reprezentată în planșele de reglementări.

Funcțiunea propusă de locuire va reglementa modalitățile de construire și va stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare).

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

Zonarea cuprinde locuirea în principal, cu funcțiuni complementare zone verzi amenajate, zone carosabile și pietonale.

Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială are următoarele subzone complementare:

- Zone verzi în aliniament
- Drumuri
- Trotuare

Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Zona exclusiv rezidențială.

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

Nu este cazul.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 - Utilizări permise

Locuire.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Articolul 6 - Interdicții temporare

Nu este cazul.

Articolul 7 - Interdicții permanente

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

CAP. IV.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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



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

IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- Retragerea față de limita de proprietate spre stradă – minim 5,0 m.

Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcția nu va depăși 5 m până la cornișă (streașină), înălțimea maximă va fi de 8,0 m, iar distanța dintre construcțiile situate pe loturi diferite nu va fi mai mică de 4,00 m.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la minim 5,0 m față de limita de proprietate spre stradă, respectându-se condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

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

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasare în parcelă se va realiza ținând seamă de zona construibilă, astfel:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

INDICATORI URBANISTICI/ ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională		Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE		—	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE		—	0,70
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streășină		—	6,00 m
	Coamă		—	8,00 m
DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE:	LOT 1	LOT 2	LOT 3	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT	8,00/ 5,00 m	5,00 m	8,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	8,00 m	3,00 m	4,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	2,00 m	6,00 m	2,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	5,00 m	5,00 m	2,00 m	



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

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

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

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

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

IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

În completarea art. 25 si 26 din R.G.U, a fost asigurat accesul carosabil la lotul în studiu.

Articolul 12 - Accese carosabile

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

Pentru construcția locuinței sunt asigurate accese carosabile și pietonale.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Strada vicinală propusă are un prospect transversal în lățime totală de 7,0 m în zonele de întâlnire și acces, iar în rest 4,5 m, zona verde de 1,2 m și un trotuar de 1,2 m lățime. Lungimea străzii vicinale propuse pentru accesul la cele trei locuințe este 48,23 m, până la locul de întoarcere. În zona de întoarcere au fost propuse patru locuri de parcare.

Articolul 13 - Accese pietonale

Aleile pietonale vor avea lățimea de 1,20 m, conform art.26 si Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

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

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

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

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

Articolul 14 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației locale competente, numai în următoarele condiții:

-a) beneficiarii locuințelor se obligă a se racorda la rețeaua centralizată publică atunci



când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcției).

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

- obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;

- mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele.

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

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează după caz, în condițiile contractelor încheiate între investitori și consiliile locale.

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

Rețelele edilitare propuse vor fi amplasate conform profilului stradal propus (cap. 3.6. Rețele edilitare și planșa 4 – Reglementări edilitare).

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a companiilor ce le dețin.

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

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

Articolul 17 – Parcelare

Nu este cazul.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Construcțiile locuințelor nu vor depăși 6,0 m până la cornișă (atic sau streășină), iar înălțimea maximă nu va depăși de 8,0 m. Pentru zona în studiu se stabilește regimul maxim de înălțime la (D)+P+1.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor utiliza tipologiile de locuințe propuse prin prezentul PUZ.

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

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;

- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;

- materiale (textura, culoare).

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru loturile în studiu cu funcțiunea de locuire procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35% pe total subzonă, conform R.G.U. art. 15 și Anexa nr.2.

Coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat, în funcție de înălțimea clădirii ce se va realiza CUT va fi maxim 0,7.



PAG. 22	PLAN URBANISTIC ZONAL "REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE" Deva, extravilan, zona străzii Cozia, f.n.	Proiect nr. 04/ 01.2020
---------	--	----------------------------

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
în completarea art.33, 34 și 35, anexele 5,6, din R.G.U.

Articolul 21 - Parcaje

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

A fost prevăzut un loc de parcare în incinta proprie.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

În cadrul loturilor se apreciază ca suprafețele plantate reprezintă cca. 60 % din suprafața lotului.

Articolul 23 - Împrejurimi

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

- a) împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

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

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

Se recomandă spre stradă o împrejurime având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 2,0 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se recomandă a fi de 1,80 m înălțime.

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



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

• 1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal "REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE"

1.a. Mărimea proiectului

Proiectul este de interes local și se referă la un amplasament în suprafață de 3941,00 mp, aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, în extravilan, zona străzii Cozia.

1.b. Cumularea cu alte proiecte

Proiectul în studiu este compatibil cu funcțiunea existentă – predominant rezidențială și cu dezvoltarea zonei de locuințe situată în vestul municipiului Deva, zona străzii Cozia.

1.c. Utilizarea resurselor naturale

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

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

1.d. Producția de deșeuri

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontiere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu



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

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Impact local, prin construirea unei locuințe pe terenul în suprafață de 1039,00 mp.

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

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

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

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

Nu e cazul.

3.5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

