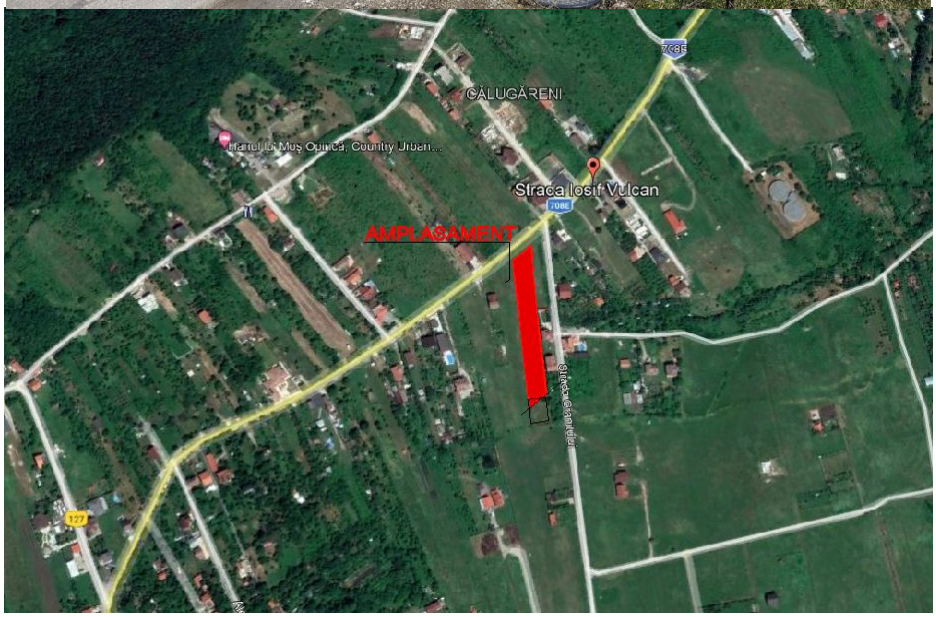

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Beneficiara: MARIANA TODOSOI
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect nr: 01/ 01.2021
Data: 02/ 2022

KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. MUN. DEVA, P-TA VICTORIEI, BL.8, ET.1, AP.4, TEL.0752099090; 0735478065
J.20/590/2015, CUI 34740542, Cont BTR Deva RO94BTRLRONCRT0300173001, e-mail:keops.design@gmail.com

Fişa cu responsabilităţi

BENEFICIARA: **MARIANA TODOSOI**

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL**
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 34740542 J20/590/ 2015

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Karoly

Urbanism: arh. Kalauz Maria Angela

Topografie ing. Tofalvi Arpad

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

- DENUMIRE PROIECT: PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
- NUMĂR PROIECT: 01/01.2021
- BENEFICIARA: TODOSOI MARIANA, cu domiciliul în Deva, bulevardul Decebal, bl.N, sc.B, et.2, ap.22
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUN. DEVA, STR. I. VULCAN, NR.81
- Certificat de Urbanism nr. 12/18.01.2021.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația prezentă propune realizarea a cinci loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale și un lot pentru drum, zonă verde în aliniament și trotuare, în zona străzii I. Vulcan, adiacent unei zone unde funcţiunea dominantă este locuirea, conform P.U.G. al municipiului Deva.

Amplasamentul ce face obiectul documentației cuprinde o suprafaţă de teren de 4174,00 mp, cu folosinţa arabil intravilan, din totalul suprafeței de 4736,00 mp înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. 67182, nr. cad. 67182, proprietară Mariana Todosoi.

Suprafața de 562,00 mp aflată în extravilan nu va face obiectul parcelării.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

A. Probleme urbanistice şi de amenajare a teritoriului
1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările şi completările ulterioare;
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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 servituţi);
B. Probleme privind calitatea construcţiilor
1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare şi expertizare

tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor şi a construcţiilor.
3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii:
4.Regulament privind stabilirea categoriei de importanţă a construcţiilor;
C. Probleme de protecţia mediului
OUG 195/2005 privind protecţia mediului, completată şi modificată.
HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri şi programe).
D. Probleme de igienă, sănătate, protecţia populaţiei şi protecţia muncii
1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei
E. Probleme de prevenire şi stingere a incendiilor
1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii, instalaţii şi alte amenajări care se supun avizării şi autorizării privind prevenirea şi stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pt. aprobarea Normelor gen. de prevenire şi stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranţă la foc;
F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE
Acte normative privind probleme de calitate a construcţiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcţii;
- Regulament privind conducerea şi asigurarea calităţii în construcţii;
- Regulament privind certificarea de conformitate a calit. Prod. folosite în construcţii.

Normative, Ghiduri, Metodologii

- Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor, indicativ P-118/1999;
- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la cerinţele persoanelor cu handicap;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinţei de siguranţă în exploatare, indicativ NP 068/2003;

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii 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 şi interpretat datele furnizate de beneficiarii lucrării privind tema de proiectare.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Ţesutul urban construit în zonă nu este unul închegat, nefiind edificat decât în mică măsură, însă dezvoltarea zonelor apropiate dă imaginea dezvoltării urbane în anii următori, rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban.

Conform Extrasului de C.F. categoria de folosința a terenului este arabil, intravilan.

Zona în studiu reprezintă una din direcţiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunţată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orăşenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbaţia „Corvina” prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relaţie cu oraşul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundaţii, alunecări de teren), la distanţă

suficientă de fluxul de circulaţie carosabilă majoră și în zone unde se dispune de toate reţelele edilitare, asigurându-se condiţiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea parcelării aparţine intravilanului municipiului Deva, este situat în zona vestică a localităţii, front la strada Iosif Vulcan, cu nr.81.

Lotul în studiu face parte din U.T.R.17, Lmup 17 subzonă rezidențială destinată construirii de locuinţe şi dotări complementare, în regim de înălțime P- P+2 în conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Deva și extraselor de planuri din planșa 01 Încadrare în zonă a prezentei documentații.

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

Vecinătățile lotului sunt următoarele:

- pe latura nordică se află strada Vulcan cu un front stradal de 28,43 m din care se va realiza accesul la loturi;
- pe latura vestică se află teren proprietate privată, neconstruit, proprietara Almășan E;
- pe latura estică se află terenuri private, cu acces din trada Granitului;
- pe latura sudică terenul se învecinează cu terenul extravilan al beneficiarei prezentei documentații și apoi un alt teren privat, neconstruit, proprietar Iorga V.

În prezent amplasamentul este liber de constructii si nu este imprejmuit. Pe amplasament nu exista retele aeriene sau retele subterane.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formaţiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureş, aparţinând masivului Poiana Ruscăi, constituit din şisturi cristaline cu o structura geologica complexă şi fragmentare pronunţată.

Din punct de vedere topografic terenul prezentă diferenţe 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 protecţie antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanţă IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : ag= 0,10g; Tc=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

Relaţia cu localitatea se realizează prin strada Iosif Vulcan, de categoria a IV-a.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul documentației cuprinde o suprafaţă de teren de 4174,00 mp ce se va reglementa, cu folosinţa actuală arabil intravilan, din totalul suprafeței de 4736,00 mp înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. 67182, nr. cad. 67182, proprietară Mariana Todosoi.
Suprafața de 562,00 mp aflată în extravilan nu va face obiectul parcelării.
Tabelul punctelor de cordonate este următorul:

Inventar de coordonate teren intravilan

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	487433.340	336327.610
2	487451.340	336349.610
3	487333.600	336361.710
4	487269.347	336368.672
8	487252.427	336348.325
9	487263.490	336346.990

S = 4174.00 mp

Inventar de coordonate teren extravilan

5	487266.040	336369.030
6	487237.510	336372.223
7	487233.710	336350.460

S = 562.00 mp

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat dispune la limita spre stradă în prezent de reţele edilitare de alimentare cu apă şi canalizare, energie electrică. În vecinătatea amplasamentului, pe strada I. Vulcan se află toate rețelele edilitare necesare dezvoltării urbane.

Pe strada I. Vulcan există la limita terenului un hidrant stradal. Terenul este situat la cote superioare față de canalizarea existentă pe strada I.Vulcan.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul în studiu nu se află în zona protejata de mediu; relieful şi 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. pentru zona în studiu, situată în intravilan 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. Modernizarea circulației

Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcţiilor, astfel, construcţiile nu vor depăşi 7 m până la cornişă și 10,0 m până la streașină, iar distanţa dintre ele nu va fi mai mică de 16,00 m.

Aleea de incintă propusa va avea lăţimea de 4,50 m, la care se adaugă zone verzi de 0,8 m și trotuar de 1,2 m lățime. Au fost propuse pe lungimea aleii de 155,0 m un număr de trei locuri de întâlnire și un loc de întoarcere în punctul de final al aleii. Se estimează că aleea propusă se va lărgi prin dezvoltarea urbană a lotului adiacent, într-o etapă ulterioară.

3.4. Zonificare funcțională, reglementări, bilanțul teritorial, indicatori propuși
Descrierea lucrărilor propuse

Se solicită parcelarea lotului astfel încât să se creeze 5 parcele pentru locuințe amplasate independent față de limitele parcelelor, în regim de înălţime (D)+P+1(M).

Se va realiza o lotizare care să cuprindă 5 parcele pentru locuințe, o parcelă pentru aleea carosabilă, zona verde și trotuare, totalizând un număr de 6 parcele care să beneficieze de accese auto şi pietonale, însorire şi ocuparea a terenului conform legislaţiei în vigoare.

Parcelele propuse vor avea suprafeţe cuprinse între 437,90 mp şi 648,10 mp. Construcţiile propuse vor avea regimul de înălţime maxim D+P+1(M), izolate. Lotul nr 6 cuprinzând drumul va avea suprafața de 1341,30 mp.

Axul aleii propuse corespunde orientării deja stabilite prin PUZ-urile aprobate în prealabil cât și din necesitatea deservirii tuturor loturilor cu accese carosabile. Din această dispunere a terenurilor rezultă atât conformarea loturilor cât şi dispunerea locuinţelor în cadrul ansamblului.

S-a urmărit realizarea confortului urban si a igienei locuirii prin orientarea construcţiilor ce corespunde normelor de însorire si iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcţia nord.

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

LOTURILE PROPUSE vor avea următoarele suprafețe:

NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf.constr. max.
LOT 1.	648,10 mp	Locuința familiala/ (D)+P+1(M)	35%/ 226,84
LOT 2.	583,00 mp	Locuința familiala/ (D)+P+1(M)	35%/ 204,05
LOT 3.	580,30 mp	Locuința familiala/ (D)+P+1(M)	35%/ 203,11
LOT 4.	583,40 mp	Locuința familiala/ (D)+P+1(M)	35%/ 204,19
LOT 5.	437,90 mp	Locuința familiala/ (D)+P+1(M)	35%/ 153,27
LOT 6.	835,36 mp	Alee carosabilă	-
LOT 7.	76,60 mp	Zona parcare	-
LOT 8.	197,72 mp	Zona verde în aliniament	-
LOT 9.	231.62 mp	Trotuare	-

TOTAL SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN = 4174,00 mp

Alinierea față de aliniament: construcţiile propuse vor fi amplasate retras faţă de limita de proprietate cu 3,30 m față de noua alee propusă și respectiv 10,0 m faţă de limita de proprietate spre strada I.Vulcan.

Amplasarea 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	–	1,0
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streașină	–	7,00 m
	Coamă	–	10,00 m

DISTANŢE ZONA CONSTRUIBILĂ FAŢĂ DE LIMITE	**LOT 1**	**LOT 2**	**LOT 3**	**LOT 4**	**LOT 5**
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LATURA DE ACCES	10,00 m	5,40 m	5,40 m	5,40 m	4,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	3,30 m	2,00 m	3,30 m	2,00 m	3,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	2,00 m	3,30 m	2,00 m	3,30 m	7,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	10,00 m	10,00 m	12,50 m	12,50 m	0,60 m

La amplasarea construcţiilor s-a ţinut seamă de păstrarea unei distanţe minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil şi normele de protecţie contra incendiilor.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi şi branşamente pentru reţeaua de electricitate, alimentare cu apă și canalizare asigurându-se astfel condiţiile de locuire cerute de art. 14, H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluţii de echipare colectiva care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: racord şi branşament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalaţiei interioare pentru fiecare lot;

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea reţelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare stradală de pe strada Iosif Vulcan prin stația de pompare amplasată în zona verde, adiacent lotului 5;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza energia electrică produsă de sistemul de pompe de căldură amplasate pe fiecare lot.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obţinerii unor spaţii interioare degajate. Închiderile perimetrale şi compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă ceramică. Acoperirea se va face în sistem şarpantă din lemn, cu pante de 30º- 45º şi învelitoare din ţiglă.

Constructiile locuintelor se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie 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.

Locuintele vor fi dotate cu instalatiile interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; termice - instalatie interioara de incalzire.

3.5. Bilanțul teritorial, indici

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

BILANŢ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
DESTINAŢIA TERENURILOR	SUPRAFAŢĂ (mp)	%	SUPRAFAŢĂ (mp)	%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINŢE D+P+1(M)	-	-	2832.70	67.86
ZONĂ ACCESE AUTO/ LOCURI PARCARE	-	-	76.60	1.84
ZONĂ ALEE CAROSABILĂ	-	-	835.36	20.01
ZONE VERZI / TEREN AGRICOL INTRAVILAN	4174.00	100	197.72	4.74
ZONĂ TROTUARE	-	-	231.62	5.55
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	4174.00	100	4174.00	100

SUPRAFAŢĂ TEREN AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA BENEFICIAREI **4174.00 MP**

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI - PROPUS **35.00%, *MAX. 35%***
COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI - PROPUS ***MAX.1***

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluţii de echipare colectiva care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: extinderea rețelei cu o lungime de 160,0 m, racord şi branşament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalaţiei interioare;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea reţelei stradale, în lungime de 160,0 m;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare a străzii I. Vulcan prin stația d pompare amplasată adiacent lotului 5, în zona verde;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii.

3.7. Obiective de utilitate publică

Parcela cu folosința drum (carosabil+trotuar+zonă verde) în suprafață de 1341,30 mp va fi deschisă circulației publice.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Integrarea în zonă a construcţiei propuse se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor.

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

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

Funcţiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot şi vibraţii, radiaţii.

Deşeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru precolectarea acestora pentru fiecare lot, urmând să se încheie contract cu societăţile de salubrizare agreate, pentru colectarea acestora.

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

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

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

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

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

5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Conform avizului de oportunitate nr.23/13.12.2021, prezentul plan de acțiune evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

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

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

Întocmit,
arh. Kalauz Maria Angela

Coordonator RUR
Arh. Kalauz Karoly

VOLUMUL 2
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 *Regulamentul local de urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi 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 însoţeşte Planul urbanistic al zonei în studiu, explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.*

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

1.4 *Dacă prin prevederile unor documentaţii de urbanism pentru parţi componente ale zonei se schimbă concepţia generala 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 si implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.*

2. BAZA LEGALA

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii 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 planşelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul, infrastructura rutieră şi 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 naţional;*
2. *Planul de amenajarea teritoriului judeţean Hunedoara aprobat prin HCJH nr. 142/2010;*
3. *Codul civil;*
4. *Constituţia României.*
5. *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările şi completările ulterioare;*
6. *Legea nr. 453/2001 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991;*
7. *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;*
8. *HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;*

Privind probleme de calitate a construcţiilor

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

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

3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii:

Regulament privind stabilirea categoriei de importanţă a construcţiilor;

Probleme de protecţia mediului

1. *OUG 195/2005 privind protecţia mediului, completată şi modificată;*
2. *HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri şi programe);*
3. *Legea apelor 107/1996;*
4. *Ordonanţa de urgenţă nr.78/2000 privind regimul deşeurilor cu completările ulterioare.*

Probleme de igienă, sănătate, protecţia populaţiei şi protecţia muncii

1. *Legea nr. 90/1996 – Legea protecţiei muncii şi Normele Metodologice de aplicare a acesteia;*
2. *Norme privind finanţarea cheltuielilor pentru realizarea măsurilor de protecţie a muncii;*
3. *Norme privind locul de muncă cu pericol deosebit şi pericol iminent de accidentare;*
4. *OGR nr. 102/1999 privind protecţia specială şi încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap.*

Probleme de prevenire şi stingere a incendiilor

1. *HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii, instalaţii şi alte amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind prevenirea şi stingerea incendiilor;*
2. *OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor;*
3. *OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranţă la foc;*
4. *OMI nr. 88/2001 pentru aprobarea Dispoziţiilor generale privind echiparea şi dotarea construcţiilor, instalaţiilor tehnologice şi a platformelor amenajate cu mijloace tehnice de prevenire şi stingere a incendiilor – DGPSI-004;*

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE

Normative, Ghiduri, Metodologii

1. *Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor, indicativ P-118/1999;*
2. *Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinţei de siguranţă 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 construcţiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat.*

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament este format din suprafaţa de 4174,0 mp.

3.2 *Zonificarea funcţională a terenului ce face obiectul prezentei documentaţii s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde zona si de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condiţiile de amplasare si conformare a construcţiilor.*

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI DE REALIZARE A CONSTRUCŢIILOR LA NIVELUL ZONEI

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Deva.

1.1 Terenuri agricole din intravilan –Nu este cazul.

Folosința actuală a terenului ce face obiectul reglementărilor este arabil intravilan.

1.2. Terenuri agricole din intravilan

Suprafața terenului ce are în prezent categoria de folosință arabil intravilan este de 4174 mp.

1.3. Suprafeţe împădurite
Nu este cazul.
1.4. Resursele subsolului
Nu este cazul.
1.5. Resurse de apă şi platforme meteorologice
Nu este cazul.
1.6. Zone cu valoare peisagistică şi 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 activităţii de salubritate prin adoptarea unor soluţii moderne, ecologice care să protejeze mediul.

Depozitarea întâmplătoare a deşeurilor este interzisă şi va fi sancţionată conform legilor in vigoare.

Măsurile de salubrizare ale zonei nu trebuie sa creeze probleme privind sănătatea populaţiei, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural şi urbanistic.

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

2.1. Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează in condiţiile respectării prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism. In sensul Regulamentului general de urbanism, prin riscuri naturale se înţeleg: terenuri mlăştinoase, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a Consiliului Judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.
Condiţia esenţiala de eliminare a vulnerabilităţii omului la factorii naturali de risc este identificarea zonelor periculoase pentru aşezările umane si luarea masurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

- *Nu este cazul.*

2.2. Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

2.3. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a cailor de comunicaţie si a altor lucrări de infrastructura se realizează în condiţiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

In 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 planşelor de specialitate ale P.U.Z., corelat cu necesităţile de dezvoltare. Nu se va admite autorizarea lucrărilor de construire fără rezolvarea echipării tehnico-edilitare.

In vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcţiilor se face in conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism.

Constrângerile legate de disfuncţionalităţi ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia precum si asigurarea echipării edilitare sunt reprezentate in planşa de Reglementări - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z. – 4.

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

La autorizarea si executarea construcţiilor se va respecta legislaţia în vigoare privind securitatea construcţiilor şi anume :

- Normativul P 100/1991 si Ordonanţa guvernamentala Nr. 2/1994 privind calitatea construcţiilor;

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

Procentul de ocupare al terenului exprima limita maxima de suprafaţa permisa a fi ocupata la sol cu construcţii si reprezintă raportul dintre suprafaţa ocupata la sol (construita) si suprafaţa terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela aparţinătoare zonei. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate menţine sau corecta situaţia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valoarea C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfăşurate şi suprafaţa terenului considerat) menţionată în documentaţia de urbanism este maxim 0,7. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea în diviziunea teritoriala respectiva, exprimata în număr de locuitori, apartamente.

CAP. III. ZONIFICARE

Generalităţi:

Zona funcţională de locuire propusă este reprezentată în planşele de reglementări.

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

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

Articolul 1 - tipurile de subzone funcţionale

Zona rezidențiala are următoarele subzone complementare:

- *Zone verzi în aliniament*
- *Drumuri*
- *Trotuare*

Articolul 2 - funcţiunea dominantă a zonei

Zona exclusiv rezidențiala.

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

Nu este cazul.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 4 - Utilizări permise

Locuire.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiţii

Nu este cazul.

Articolul 6 - Interdicţii temporare

Nu este cazul.

Articolul 7 - Interdicţii permanente

Construcţii care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei.

CAP. IV.
CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Amplasarea construcţiilor noi se face de regulă cu respectarea configuraţiei arhitecturale existente. În zonele libere de construcţii sau parţial construite stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. si P.U.G.)

Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor).

IV.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

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

- *Retragerea față de limita de proprietate spre aleea propusă – minim 3,30 m.*
- *Retragerea față de limita de proprietate spre strada I.Vulcan a lotului 1 – minim 10,0 m.*

Articolul 8 - Orientarea faţă de punctele cardinale

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

Articolul 9 - Amplasarea faţă de drumurile publice

Conform prevederilor art.20 din R.G.U. şi Ordonanţa nr. 43/1997.

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

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripţiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcţiilor, astfel, construcţia nu va depăşi 7 m până la cornişă (streașină), înălțimea maximă va fi de 10,0 m, iar distanţa dintre construcțiile situate pe loturi diferite nu va fi mai mică de 16,00 m.

Articolul 10 - Amplasarea faţă de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la minim 3,30 m faţă de limita de proprietate spre aleea propusă, respectându-se condiţia ca înălţimea clădirii să nu depăşească distanţa măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Față de strada I. Vulcan locuința de pe prima parcelă va păstra o distanță de la aliniament de 10,0 m.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public constituit din stradă, trotuar şi spaţiul verde de folosinţă şi utilitate publică.

Se recomandă ca la fiecare situaţie în parte să se asigure coerenţa fronturilor stradale prin luarea în considerare a situaţiei vecinilor imediaţi şi a caracterului general al străzii.

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea 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	–	1,0
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streașină	–	7,00 m
	Coamă	–	10,00 m

DISTANŢE ZONA CONSTRUIBILĂ FAŢĂ DE LIMITE	**LOT 1**	**LOT 2**	**LOT 3**	**LOT 4**	**LOT 5**
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LATURA DE ACCES	10,00 m	5,40 m	5,40 m	5,40 m	4,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	3,30 m	2,00 m	3,30 m	2,00 m	3,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	2,00 m	3,30 m	2,00 m	3,30 m	7,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	10,00 m	10,00 m	12,50 m	12,50 m	0,60 m

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

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele

minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire şi stingere a incendiilor şi normelor de însorire.

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

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

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeaşi parcela distanţele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin 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 construcţia locuinței sunt asigurate accese carosabile și pietonale.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenţia 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 înţeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanţei şi destinaţiei 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. şi Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Articolul 14 - Racordarea la reţele tehnico-edilitare existente

Extinderea rețelelor edilitare se va realiza din punctul decis de administratorii acestora. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţele existente de apă, canalizare şi energie electrica.

De la dispoziţiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei locale competente, numai în următoarele condiţii:

-a) beneficiarii locuințelor se obligă a se racorda la reţeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condiţiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcţiei).

b) pentru celelalte categorii de construcţii, precum şi pentru parcelări:

- obligaţia prelungirii reţelelor publice existente atunci când acestea au capacitate

suficientă pentru preluarea de noi consumatori;

- mărirea capacităţii reţelelor publice existente şi realizarea de noi reţele.

Prevederile se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există reţea publică de apă şi canal.

Articolul 15 - Realizarea de reţele tehnico-edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează după caz, în condiţiile contractelor încheiate între investitori și consiliile locale.

Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Reţelele edilitare propuse vor fi amplasate conform profilului stradal propus (cap. 3.6. Reţele edilitare şi planşa 4 – Reglementări edilitare).

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apa, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localităţii, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea privată a companiilor ce le deţin.

IV.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

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

Articolul 17 – Parcelare

Nu este cazul.

Articolul 18 - Înălţimea construcţiilor

Construcţiile locuințelor nu vor depăşi 6,0 m până la cornişă (atic sau streașină), iar înălțimea maximă nu va mare de 8,0 m. Pentru zona în studiu se stabilește regimul maxim de înălţime la (D)+P+1.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcţiilor

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public.

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

Conformarea volumetriei, proporţiile şi relieful faţadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperişuri), rezolvare cornişă, joc de înălţime faţă de vecinătăţile imediate ;

- proporţii şi tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporţii goluri, linii de forţă verticale şi 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 si Anexa nr.2.

Coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (suprafaţa desfăşurată) şi totalul suprafeţei terenului considerat, în funcţie de înălţimea clădirii ce se va realiza CUT va fi maxim 0,7.

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

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

Articolul 21 - Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie necesită spaţii 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 - Spaţii verzi şi plantate

În cadrul loturilor se apreciază ca suprafeţele plantate reprezintă cca. 60 % din suprafaţa lotului.

Articolul 23 - Împrejmuiri

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

a) împrejmuiri opace necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

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

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

Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundaţii şi elevaţii, în combinaţie cu lemnul şi metalul.

Se recomandă spre stradă o împrejmuire având partea inferioară opacă pe o înălţime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălţimea 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, înălţimea lor se recomandă a fi de 1,80 m înălţime.

Întocmit,
arh. Kalauz Maria Angela

Coordonator RUR
Arh. Kalauz Karoly