

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

omp_bia@yahoo.com

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

C.U.I. : RO 35124257

J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3
Deva, Hunedoara, Romania
cod 330027
Tel. 0722-798352

PROIECT NR. 371/2021

ZONA REZIDENTIALA

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

FAZA DE PROIECTARE

Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: COZA DANIEL si RODICA, HARMANAS Adina

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnături
4. Certificat de urbanism nr. 103 din 21.03.2022
5. Extras CF 78601
6. Avize si acorduri conform certificat de urbanism
7. Memoriu de prezentare
8. Regulamentul Local de Urbanism
9. Plan de actiune

B. PIESE DESENATE

U00 Plan de incadrare in zona

U01 Plan de situatie – Situatia existenta

U02 Plan de situatie – Reglementari urbanistice

U03 Plan de situatie – Reglementari edilitare

U04 Plan de situatie – Circulatia terenurilor

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius

Urbanism: arh. IONESCU Mihai

Coordonator RUR: arh. POP Oliviu Marius



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

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

Regimul economic; arabil extravilan.

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

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

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

Denumire proiect: PUZ – Zona rezidentiala

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

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

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

Actualmente terenul este folosit ca și teren arabil.

Vecinătăți;

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificația terenului.

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

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

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

II. Seismicitatea

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

III. Condiții de fundare

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

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

2.4. CIRCULATIA

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

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

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

Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

Canalizarea se va racorda la rețeaua existenta in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Factori determinanți

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

Factori de condiționare

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

Respectarea tipologiei de locuire

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

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

Se va realiza un ansamblu urban cu 14 locuințe individuale.

3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

Străzile care alcătuiesc trama stradală a zonei sunt:

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

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

Zona studiată se află pe un teren relativ plat, el prezentand o panta descendenta pe directia vest - est.

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

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

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

Se impune a se realiza următoarele:

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

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

Zona propusa in prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALA cu clădiri (S)+P+E+M ; cu sau fara subsol.

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

Cladirile vor fi grupate in 2 compartimente de incendiu conform plansei de Reglementari urbanistice. Distanțele dintre cele 2 compartimente de incendiu este de 19,00 m.

Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidentiala

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE**Indici urbanistici**

Denumirea zonelor funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata terenului	7100,00	100,00	7100,00	100,00
Constructii	-	-	2485,00	35,00
Circulatii pietonale si auto	-	-	1040,10	14,65
Terenuri agricole	7100,00	100,00	-	-
Zona verde amenajata	-	-	3213,27	45,26
Spatii verzi de folosinta publica	-	-	361,63	5,09

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

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

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

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

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

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale – rețea existentă

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale (de pe și din fața imobilelor) se va proceda la realizarea racordurilor individuale în căminele existente în zona (pe strada Roci fiind rețea de canalizare). În fața imobilelor se va prevedea o rigolă carosabilă care să preia apele pluviale rezultate de pe terenul sistematizat din fața imobilelor, conform profilului transversal propus pentru strada Roci. În prezent în zona există o rețea de canalizare mixtă. În situația modernizării rețelei de canalizare și realizarea unei rețele separate (menajer și pluvial) rigolă carosabilă va fi racordată la rețeaua pluvială. Apele pluviale de pe imobile vor fi colectate în rezervoare individuale și vor fi utilizate la udarea zonelor verzi proprii.

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

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

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

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

3.6.4. Telefonie

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

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

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

3.6.5. Alimentare cu căldură

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

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

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

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

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

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

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

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

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona adiacentă acestora. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafa aerian.
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.
Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DELGAZ GRID Romania .
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.
- Incalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Puncte de colectare a deeurilor menajere indicate în piesele desenate.

Realizarea căilor de comunicație.

Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.

Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes	Suprafata (mp)
Circulații pietonale	NU	

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

Terenuri proprietate publică

Trotuare pietonale, cai de acces și zone verzi

Terenuri proprietate privată

Terenul, domeniul privat al COZA Daniel și Rodica-Nicoleta și HARMANAS

Adina

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

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

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

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Categoriile principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

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

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

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

Zonă cu interdicție definitivă de construire: -

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

Etapa I-a

Realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare

Etapa a - II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitara)

Etapa a - III-a

Realizarea locuintelor

Coordonator RUR:
arh. Oliviu-Marius POP



Intocmit:
arh. Mihai Ionescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

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

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

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

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

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aproba de catre Consiliul Local Deva devenind act al administratiei publice locale.

Aprobarea se face in concordanta cu Legea 215/2001, republicata, de catre Consiliul Local al Municipiului Deva prin Hotarare de Consiliu Local.

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

2.1. Reguli privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit in extravilan.

Suprafata studiata este teren extravilan in suprafata de 7100,00 mp.

Zona studiata nu este in apropierea unor surse de apa potabila pt. populatie.

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

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

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

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

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

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

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

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

3. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1-Funcțiunea dominantă a zonei:

ZR -ZONĂ REZIDENTIALA CU CLĂDIRI P-P+1+M cu sau fără demisol

Subzonă:

ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

Art.2- Interdicții temporare - nu sunt.

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

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

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

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

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Zonificarea teritoriului

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

În zona mixtă se admite amplasare de:

- parcaje, garaje

- locuințe individuale
- echipamente publice

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

Construcții comerciale:

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

Construcții de locuințe

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

4.3. Utilizări permise

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

4.4. Utilizări permise cu condiții

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

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

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

5.1. Regulament privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

5.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții comerciale

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

Construcții de locuințe

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

5.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

5.1.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

Clădirile vor fi dispuse retrase față de acesta astfel:

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

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

5.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- a. front la stradă de minim 12,00 m;
- b. suprafața minimă a parcelei, pentru clădiri amplasate izolat este de cca 400 mp.
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

- conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;
- caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea,construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

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

5.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.**5.3.1. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

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

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

a. pentru locuințe individuale:

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

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

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

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

5.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

5.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

Art.1-Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea construcțiilor

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

Art.3-Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

- conformarea volumului (pantă acoperișuri: panta specifică învelitorilor tip țiglă și terasă), rezolvare de atic pe 3 laturi, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale);
- materiale (textură, culoare: cea uzuală pentru acoperișurile tip țiglă, culoare roșu sau maro).
- evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a

imitatiilor stilistice;

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

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

Art.4 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Art.1 - Parcaje

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

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

Construcții de locuințe

- 1 loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale

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

Construcții comerciale

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

Construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

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

Art.2 – Spații verzi

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

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

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

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

Art.3 – Împrejmuiri

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

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

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

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

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

Art 4. Utilizări permise cu condiții

Nu sunt.

Art 5. Interdicții temporare

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

5.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art.1-Protecția calitatii factorilor de mediu

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

Art.2-Gestionarea deșeurilor

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

Coordonator RUR:

Arh. POP Oliviu – Marius



Intocmit:

arh. IONESCU Mihai

PLAN DE ACTIUNE

**Pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal
„Zona rezidentiala”**

**Generat de imobilul teren CF 78601 loc. Deva, jud. Hunedoara si de investitia
„Zona rezidentiala” in municipiul Deva, str. Zavoi, nr. 70-72, jud. Hunedoara
Beneficiar COZA Daniel si Rodica si HARMANAS Adina**

Prin prezentul PUZ se propun modificarea functiunii terenului aflat in extravilan de la teren agricol – arabil extravilan la zona cu utilitati permise cu conditii: locuinte, parcuri, zone de agrement etc (conform Certificat de Urbanism nr. 103 din 21.03.2022) cu functiune destinata locuirii.

Realizarea investitiei conform prezentului PUZ se va corela cu prevederile prevazute in PUG-ul localitatii si in avizele care insotesc documentatia prezenta si cu alte obiective ce urmeaza a fi realizate concomitent, conform planului anexat.

OBIECTIVE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumire obiective, operatiuni cadastrale si notariale si a investitiilor propane	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1	Intocmire plan parcelar	Beneficiar	Inaintea avizarii PUZ-ului
2	Introducerea in intravilan a terenului CF 78601 Deva	Beneficiar	Dupa aprobarea PUZ-ului
3	Extinderea retelelor tehnico-edilitare	Beneficiar	Dupa aprobarea PUZ-ului
4	Obtinerea autorizatiei de construire in baza PUZ-ului aprobat si a Certificatului de urbanism	Beneficiar	Dupa aprobarea PUZ-ului si depunerea DTAC+DTOE Termen preconizat: trim I 2024

Coordonator RUR:

Arh. POP Oliviu – Marius



Intocmit:

arh. IONESCU Mihai