



PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUIŢA FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE

Beneficiara: IOVAN SOFIA
 Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Proiect nr: 03/ 01.2020
 Data: 09/ 2021



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. "LOCUINȚA FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"
- NUMĂR PROIECT: 03/01.2020
- BENEFICIARA: IOVAN SOFIA cu domiciliul în Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bloc J, sc.A, et.4, ap.12
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL DEVA, ZONA STRĂZII COZIA, F.N.
- Certificat de Urbanism nr. 128/ 30.03.2020.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația prezentă propune realizarea unei locuințe unifamiliale în zona străzii Cozia, adiacent unei zone unde funcțiunea dominantă este locuirea, conform P.U.G. al municipiului Deva și Planurilor Urbanistice Zonale aprobate. Terenul pe care se propune dezvoltarea urbană aparține extravilanului municipiului Deva, este în suprafață de 1039,00 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 74784 Deva, cu nr.cadastral 74784, categoria de folosință arabil, proprietara Iovan Sofia.

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 unei locuințe familiale 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

1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.
2. 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/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;

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 calității produselor 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 un terenurile adiacente celui aflat în studiu.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiara 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 are o împrejmuire provizorie. 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 în zonă, 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 a trei 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.

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.

De asemenea zona este destinată pentru construcții 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.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, 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.

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 92,00 m față de amplasamentul în studiu. În prezent este în curs de 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 87.55 m există un drum de servitute din pământ până la lotul aflat în studiu. Suprafața de teren aferentă drumului este compusă din loturile adiacente, cu destinația drum, înscrisă în CF ca fond aservit, servitute de trecere pe o lățime de 3 m, cu orice mijloc de transport.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul cuprinde o suprafaţă de teren de 1039,00 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 74784 Deva, cu nr.cadastral 74784, în extravilan, categoria de folosinţă arabil, proprietara Iovan Sofia.

Inventarul de puncte de coordonate pentru întreaga suprafaţă reglementată în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: stereografic 1970

ID 74784 – Iovan Sofia

UAT Deva, jud. Hunedoara

Pct.	Nord (X)	Est (Y)
1	487790.096	336135.573
2	487813.969	336144.553
3	487797.881	336185.449
4	487792.781	336182.164
5	487786.267	336180.419
6	487776.933	336177.283

s=1039mp

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat nu dispune în prezent de reţele edilitare de alimentare cu apă şi canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului, pe strada secundară perpendiculară pe strada Cozia se află toate reţelele edilitare necesare dezvoltării urbane (apă, canalizare, energie electrică). De asemenea în zona de siguranţă a străzii Cozia se află o reţea de medie tensiune – 20kV faţă de care s-a păstrat un culoar de protecţie din documentaţia PUZ aprobată prin HCL 10/28.02.2020, ce nu afectează terenul în studiu.

Pe strada Cozia există recent executate: reţea de alimentare cu apă rece la debit şi presiune ce asigură extinderea reţelei la amplasamentul în studiu, precum şi reţea stradală de canalizare unitară.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

2.8 OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetăţenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanţă cu opţiunea cetăţenilor 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 operaţiunea 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 (instalaţii electrice, gaze naturale, apă-canalizare.
- Studiul de circulaţie

Studiul topografic a pus în evidenţă limitele parcelelor cu vecinătăţile lor, precum şi 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 faţă de CTN. Analiza echipării edilitare a zonelor adiacente a evidenţiat posibilităţile de echipare edilitară a terenului în studiu; astfel au fost precizate diametrele conductelor de alimentare cu apă şi canalizare cu care este în prezent echipată strada Cozia.

Studiul de circulaţie elaborat evidenţiază profilul longitudinal al aleii de acces propuse, cu o pantă medie de 8,75%, accesibil pentru orice tip de vehicul.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. pentru zona în studiu, situată în extravilan nu este instituită vreo restricţie sau servitute specială, protecţie a unor situri arheologice sau a ariilor naturale. La scară mai amplă, PATJ şi PATZI prevăd pentru zona în studiu dezvoltare urbană a zonei funcţionale rezidenţiale, cu funcţiuni complementare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Având în vedere că prin documentaţia prezentă se propune realizarea unei singure locuinţe valorificarea cadrului natural în acest caz se rezumă la măsurile dispuse prin regulamentul local de urbanism de amplasare a construcţiei şi înălţimea acesteia astfel încât ansamblul ce se va forma să beneficieze de o corectă poziţionare a mediului construit în arealul natural.

3.4 Modernizarea circulaţiei

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

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 (HCL 10/28.02.2020). Pentru a dezvolta o circulaţie fluentă s-a preluat profilul stradal transversal al străzii perpendiculare pe str. Cozia lăţimea existentă a zonei carosabile, de 4,0 m, cu supralărgiri de 2,50 m, şi trotuarul de 1,0 m pe partea lotului ce face obiectul studiului. Pe partea opusă lotului în studiu terenurile se vor viabiliza prin elaborarea unor P.U.Z –uri. Lungimea aleii propuse este de 64,00 m, inclusiv locul de întoarcere.

După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile de constituire a căii de acces (carosabil+trotuar) în suprafaţă totală de 307,90 mp din care suprafaţa ce îi revine beneficiarei este de 107,20 mp.



3.5 Zonificare funcţională, reglementări, bilanţul teritorial, indicatori propuşi

3.5.1 Descrierea lucrărilor propuse

Documentaţia prezentă propune realizarea unei locuinţe familiale şi împrejmuirea terenului în suprafaţă de 1039,0 mp.

Construcţia propusă va avea regimul de înălţime maxim P+(M), amplasată izolat.

Zonificarea funcţională existentă de-a lungul străzii Cozia şi cea recent aprobată pentru "Lotizarea zonei rezidenţiale cu locuinţe individuale" stabileşte dezvoltarea urbană pentru locuire.

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

S-a urmărit realizarea confortului urban si a igienei locuirii prin orientarea construcţiei ce corespunde normelor de însorire si iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcţia nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcţiilor, astfel, construcţia nu va depăşi 5 m până la cornişă (streaşină), înălţimea maximă la coamă fiind de 8,0 m.

Aleea carosabilă propusă va avea lăţimea minimă de 4,00 m, la care se adaugă trotuar de 1 m şi zonă de întâlnire. Pe partea opusă lotului în studiu, trotuarele vor face obiectul dezvoltării prin P.U.Z-uri pentru viabilizarea acelor loturi.

Construcţia propusă va fi amplasată retras cu minim 18,0 m faţă de limita de proprietate spre stradă, respectiv 14,70 m faţă de împrejmuirea propusă.

Amplasarea în parcelă se va realiza ţinând seamă de zona construibilă, astfel:

- 1,2 m faţă de limita stângă;
- 3,0 m faţă de limita dreaptă;
- 10,0 m faţă de limita posterioară.

La amplasarea construcţiei 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.

Se asigură conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil pentru locuinţă, acces carosabil pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Parcela beneficiază şi de un acces la garaj (spaţiul de parcare) propriu pentru două autoturisme.

Distanţa până la strada Cozia este de 92,0 m din axul aleii propuse, iar de la axul drumului de exploatare existent până la amplasament distanţa este de 64,0 m.

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

Construcţia locuinţei se va 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.

Finisajele se vor realiza cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

Locuinţa va fi dotată cu următoarele instalatii interioare:
sanitare - apa si canalizare;



electrice - iluminat, prize si curenti slabi;
termice - instalatie interioara de incalzire.

3.6. Bilanţul teritorial, indici

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

BILANŢUL TERITORIAL, INDICI

BILANŢ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafaţă (mp) %		suprafaţă (mp) %	
ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE	-	-	300.00	28.87
ALEI CAROSABILE	-	-	93.30	8.98
ALEI PIETONALE	-	-	37.00	3.56
ZONA VERDE, GRADINA	-	-	608.70	58.59
TEREN AGRICOL ARABIL	1039.00	100	-	-
TOTAL SUPRAFAŢĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	1039.00	100	1039.00	100

SUPRAFAŢĂ TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIAREI	1039,00
SUPRAFAŢĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU	23950,00
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	maxim 35%
COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI	maxim 1

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru lotul 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 şi 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 reţelei cu o lungime de 87,55 m, racord şi branşament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalaţiei interioare;
- alimentarea cu apa potabila s-a realizat până la lotul în studiu;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare a străzii secundare (perpendicularare pe strada Cozia) prin staţia de pompare amplasată pe lotul beneficiarei; adiacent staţiei de pompare se va amplasa un rezervor de retenţie pentru apele pluviale;



- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică proprie.

3.8. 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 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.

Raportul mediu natural - mediu antropoc 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.

3.9 Obiective de utilitate publică

Nu sunt obiective de utilitate publică.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Pentru constituirea căii de acces la lotul în studiu așa cum a fost descrisă la pct. 3.4 au fost acordate declarații ale proprietarilor de teren de pe aceeași parte a drumului, respectiv d-na Crișan Aniela, proprietară a lotului cu id nr. 74785 și dl. Omotă Tiberiu, proprietar al lotului cu id nr. 64695.

Suprafețele de teren au fost evidențiate în planșa 04 și în următorul tabel:



TERENURI CE VOR CONSTITUI CALEA DE ACCES/ ID	SUPRAFAŢĂ TEREN AFERENTĂ LOTURILOR (mp)
ID 74784 - IOVAN SOFIA	107,20 mp
ID 74785 - Crişan Aniela	105,10 mp
ID 64695 - Omotă Tiberiu	95,60 mp
TOTAL SUPRAFAŢĂ TEREN CE CONSTITUIE CALEA DE ACCES PROPUŞĂ	307,90 mp

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.

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

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

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

Întocmit,
arh. Kalauz Maria Angela
Kappa Arch Proiect S.R.L.



5. PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIEI

Conform avizului de oportunitate nr.9/ 19.05.2020, prezentul plan de acţiune 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.

Nr. etapei de realizare a investiţiei	Denumirea acţiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorităţii publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentaţiei PUZ Avize, studii (topografic, geotehnic, pedologic), raport teoretic arheologic	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri elaborare documentație de urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile necesare constituire a parcelei cu folosința drum (carosabil+trotuare). Terenul pentru constituirea căii de acces din partea beneficiarei este de 107,20 mp.	-	Costuri privind operațiunile notariale și cadastrale pentru dezmembrarea parcelei ce constituie drumul
Etapa 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
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, infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente utilități, infrastructura rutiera și edilitară
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, înscrierea obiectivului în Cartea Funciară

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 regulamentului 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



PAG. 13	PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢA FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE" Deva, extravilan, zona străzii Cozia, f.n.	Proiect nr. 03/ 01.2020
---------	--	----------------------------

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 1039,0 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 REGLEMENTARI 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 1039,0 mp.

1.2. Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.



PAG. 14	PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢA FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE" Deva, extravilan, zona străzii Cozia, f.n.	Proiect nr. 03/ 01.2020
---------	--	----------------------------

- 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 salubritate ale zonei nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populaţiei, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural şi urbanistic.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 cailor 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 și Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;*

2.6. *Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va trebui să nu depășească 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 suprafata permisa a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela apartinătoare 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 suprafata 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.

Funcţiunea propusă de locuire va reglementa modalităţile de construire şi va stabili măsurile de eliminare a disfuncţionalităţilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare).

Integrarea în zonă a construcţiei 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 funcţiuni complementare zone verzi amenajate, zone carosabile şi pietonale.

Articolul 1 - tipurile de subzone funcţionale

Zona rezidenţiala are următoarele subzone complementare:

- Zone verzi în aliniament
- Drumuri
- Trotuare

Articolul 2 - funcţiunea dominantă a zonei

Zona exclusiv rezidenţiala.

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 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 18,0 m, respectiv 14,70 față de împrejmuirea propusă.

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.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Locuința va fi amplasată la minim 18,0 m față de limita de proprietate și 14,70 m față de împrejmuirea propusă.

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:

- 1,2 m față de limita stângă;
- 3,0 m față de limita dreaptă;
- 10,0 m față de limita posterioară.

Conform R.G.U. art.30 și 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 însorire.

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.

Se recomandă să nu se admită situațiile de apariție a unor calcane atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

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 și 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.

Aleea de acces va avea lățimea totală de 5 m, constituită din 4,0 m carosabil și 1 m trotuar pe partea lotului în studiu.

Caracteristicile accesului la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform avizului obținut.

Articolul 13 - Accese pietonale

Aleea pietonală va avea lățimea de 1,0 m, conform art.26 și 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 și 29 din R.G.U. și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Articolul 14 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Extinderea rețelilor 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 rețelilor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;

- mărirea capacității rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 deţin.

Reţelele din incinta proprietăţilor sunt proprietate privată a proprietarilor de loturi, până la căminele de bransamente.

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

Construcţia locuinţei nu va depăşi 5,0 m până la cornişă (atic sau streaşină), iar înălţimea maximă nu va mare de 8,0 m. Pentru zona în studiu se stabileşte regimul maxim de înălţime la P+M.

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 locuinţe 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 lotul în studiu cu funcţiunea 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 1.

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejurimi 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 pentru două autoturisme în incinta proprie.

Articolul 22 - Spaţii verzi şi plantate

În cadrul loturilor se apreciază ca suprafeţele plantate reprezintă peste 50 % din suprafaţa lotului.

Articolul 23 - Împrejurimi

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

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



PAG. 19	PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢA FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE" Deva, extravilan, zona străzii Cozia, f.n.	Proiect nr. 03/ 01.2020
---------	--	----------------------------

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

