

PROIECT NR. 357/2021

ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE Mun. Deva, str. Roci, FN, jud. Hunedoara

FAZA DE PROIECTARE Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: **COPA CONSULTING SRL**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Certificat de urbanism nr. 463 din 14.10.2021
5. Extras CF 78611
6. Memoriu de prezentare
7. Regulament local de urbanism
8. Avize si acorduri conform certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

- U00 Plan de incadrare in zona
- U01 Situatia existenta, disfunctionalitati
- U02 Reglementari urbanistice, zonificare
- U03 Reglementari achipari edilitare
- U04 Proprietatea asupra terenurilor

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius

Arhitectura: arh. CINDEA Petru Emil

Coordonator RUR: arh. POP Oliviu Marius

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 executării lucrurilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Expropierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Codul civil
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

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

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

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

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

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

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

Suprafața studiată este teren extravilan în suprafață de 4565,00 mp.

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

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

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

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

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

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

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

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

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

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1-Funcțiunea dominantă a zonei:

ZR -ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P-P+1+M cu sau fără demisol
Subzonă:
ZONĂ REZIDENȚIALĂ 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 Deva cuprinde următoarele unități teritoriale **ZONA REZIDENTIALĂ:**

În zona rezidențială 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, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

Construcții de locuințe

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

5.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

5.1.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

Clădirile vor fi dispuse retrase față de acesta astfel:

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

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

5.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- a. front la stradă de minim 12,00 m;
- b. suprafața minimă a parcelei, pentru clădiri amplasate izolat este de cca 500 mp.
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

5.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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 rețelilor edilitare

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

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

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

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

Art.1-Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

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

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

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

Conformarea 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 împrejuriri.

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 locuintelor.

- 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 vegetatie contiunua sau plase transparente.

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

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

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

Art 4. Utilizări permise cu condiții

Nu sunt.

Art 5. Interdicții temporare

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

5.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art.1-Protecția calității factorilor de mediu

-amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.Vor fi interzise în zona activitățile industriale ,civile sau de orice 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,sticla,mase plastice sau resturi menajere,folosindu-se pentru depozitare europubele,care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca încheia contract.

Intocmit:

arh. CINDEA Petru

Coordonator RUR:

arh. POP Oliviu Marius

PLAN DE ACTIUNE

**Pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal
„Ansamblu de locuinte unifamiliale”
Generat de imobilul teren CF 78611 mun. Deva, jud. Hunedoara si de investitia
„Ansamblu de locuinte unifamiliale” in mun. Deva, str. Roci, fn, jud. Hunedoara
Beneficiar COPA CONSULTING SRL**

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. 463 din 14.10.2021) 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 propuse	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1	Intocmire plan parcelar	Beneficiar	Inaintea avizarii PUZ-ului
2	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 2023
3	Realizare bransamente	Beneficiar	Termen incepere: trim II 2023 Termen finalizare:- conf. grafic de executiela faza DTAC
4	Realizare si modernizare drum de acces	Primaria mun. Deva	Termen incepere: trim III 2023 Termen finalizare:- conf. grafic de executiela faza DTAC

Intocmit:
arh. CINDEA Petru

Coordonator RUR:
arh. POP Oliviu Marius