

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
” Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale și împrejmuire” în
intravilanul municipiului Deva, sat Cristur, zona rezervorului de 300 mc apă”
beneficiarii Luican Andrei și Luican Georgiana .Ileana

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Cuprinde reglementările și restricțiile obligatorii pe terenul ce face obiectul PUZ

2. Baza legală a elaborării

PUG mun. Deva , HCJ / HCL nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr.438 / 2015, modificată cu H.C.L. nr. 111 / 2016 , modificată cu H.C.L.490 / 2018 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

3. Domeniul de aplicare

Terenul intravilan din proprietatea beneficiarilor Luican Andrei și Luican Georgiana .Ileana, nr. CAD 60140. in suprafata de 5000 mp ÎN ACTE si C.AD. 5015 mp măsurat, în extravilan conf. PUG în valabilitate.

Terenul a fost introdus în intravilan prin proiect nr. 388 / 2008 faza PUZ întocmit de C & M GEPROTIM SRL la solicitarea S.C. SACURA EXIM S.R.L. pentru construirea unui depozit.

După aprobarea PUZ- ului și introducerea terenului în intravilan, S.C. SACURA EXIM S.R.L. a renunțat la construirea depozitului și a vândut terenul ca teren intravilan.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Conform PUG în valabilitate și terenul este extravilan agricol, iar al extrasului CF 60140 , terenuriul este înratravilan arabil pe baza PUZ întocmit de C & M GEPROTIM SRL la solicitarea S.C. SACURA EXIM S.R.L. pentru construirea unui depozit, aprobat de Consiliul Local Deva

Obiectivul propus nu afectează patrimoniul natural și cel construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Investiția propusă va fi într-o zonă fără riscuri naturale și tehnologice, și nu generează riscuri tehnologice.

Prin investiția propusă nu este afectat interesul public sau alte construcții existente

În zonă există conductă de alimentare cu apă, fără canalizarea apelor reziduale, fără conductă de gaz metan și de linie electrică de 0.4 kv.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Obiectivele proiectat vor fi retrase cu 6.77 m de limita de proprietate propusă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

În situația existentă accesul la porțiunea de teren cuprinsă în PUZ , teren intravilan, se face din drumul județean D.J. 687 pe un drum agricol nemodernizat, care pornește din dreptul depozitului MACON.

- confoen punctului de vedere acest drum va fi modernizat și va avea lățimea de 20 m. Profilul drumului este prezentat în planșa A2 Reglementări Urbanistice. Accesul pe terenurile rezullate prin parcelare se va face drumul propus pe latura estică a terenului studiat care va avea conform punctului de veder lățimea de 9.0 , profilul acestui drum de acces este prezentat în planșa A2 Reglementări Urbanistice.

Întoarcerea mașinilor de pompieri și a mașinilor de salubritate se va face la capătul drumului care asigură intrarea pe parcele.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă

Terenul care urmează să fie parcelat este alimentat cu apă potabilă din rezervorul de apă 300 mc printr-o țevă PEID de 75 mm, 6 bari. La capătul țevi este executat un cămin pentru 6(șase) apometre

Canalizarea apelor

În prezenta documentație s-a propus **conform punctului de vedere al COMPARTIMENTULUI URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZAȚII CONSTRUCȚII nr.62387 din 21.06.2022** conductă de canalizare până la conductă de canalizare existentă pe DJ 687. Diametrul conductei propus va fi stabilit în faza următoare de proiectare (Studiu de prefezabilitate sau fezabilitate)

Dacă vor fi solicitate certificate de urbanism pentru construcții de locuințe înainte de executarea conductei de canalizare până la DJ 687, atunci prin certificatul de urbanism va fi solicitat montarea unei microcentrale de epurarea apelor uzate sau a unui bazin etanș vidanjabil de 5000 litri

Apele pluviale vor fi infiltrate în sol.

Alimentarea cu căldură

În zona amplasamentului nu există sistem centralizat de alimentare cu căldură. Încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere se va realiza cu microcentrale individuale pe bază de lemne sau electric.

Linii de alimentare cu energie electrică

În zona amplasamentului (la aproximativ 40 m) există o linie electrică de 20 kv care poate fi luat în considerare în alimentarea cu energie electrică al obiectivelor prevăzute în prezenta documentație. Pentru iluminarea drumului și alimentarea cu energie electrică a celor 5 (cinci) parcele, lângă gardul bazinului de apă sunt montate 4 (patru) stâlpi metalici de iluminat, pe care se montează cablurile torsadate pentru alimentarea cu energia electrică a parcelelor.

Obiectivele vor fi consumatoare de energie electrică la tensiunea de $U = 0.4$ kV. Se apreciază că fiecare locuință individuală, va avea puterea maxim instalată în jur de 15 kw din care simultan absorbită va fi de $P_a = 6$ kW. În condiția presupusă puterea instalată în cele 5 (cinci) locuințe individuale va fi 75 kw, iar puterea simultan absorbită va fi aproximativ 30 kw.

Acest necesar de energie electrică se poate asigura numai dintr-un post de transformare de la 20 / 0.4 kv, deoarece este puțin probabil să existe în apropiere linie electrică la 0.4 kv. cu rezervă de putere.

Ca variantă alternativă se propune montarea panourilor fotovoltaice pe acoperișul caselor. În acest sens casele trebuie să aibă demisol unde vor fi amplasate acumulatorii și invertorul de tensiune.

Soluția de alimentare cu energie electrică a celor cinci parcele, o va stabili furnizorul de utilitate pe baza unui studiu de soluție.

Telecomunicații

În zona amplasamentului nu sunt rețele de telefonie fixă , de televiziune sau internet

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu sunt rețele de gaze cu presiunea medie sau redusă, care să fie luate în considerare pentru casele din prezenta documentație.

Partea sudică a parcelei este traversată de o conductă de transport gaz. Sa anexează avizul de amplasament eliberat de S.C. TRANSGAZ S.A.

Din aviz rezultă că cea mai apropiată construcție va trebui fă fie la 20 m de axul conductei, drumul carosabil trebuie să fie la minim 6 m de conductă, iar acolo unde drumul traversează conductă, conducta trebuie protejată. În planul de reglementări edilitare este prezentată poziția exactă a conductei și zonele în care trebuie protejate conducta.

Probleme de mediu.

Gunoii menajer va fi adunat în europubele și colectat prin serviciul communal de salubritate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Terenul care urmează să fie parcelat are forma unui poligon regulat cu următoarele dimensiuni:

- Latura nordică a terenului are lungimea de 27.64 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 27.60 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 179.93 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 184.88 m

Loturile rezultate după parcelare vor avea următoarele dimensiuni:

Parcele nr. 1

- Latura nordică a terenului are lungimea de 27.64 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 26.04 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 72.05 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 76.52 m

Parcele nr. 2

- Latura nordică a terenului are lungimea de 26.04 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 26.05 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 22.30 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 22.30 m

Parcele nr. 3

- Latura nordică a terenului are lungimea de 26.05 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 26.08 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 22.30 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 22.30 m

Parcele nr. 4

- Latura nordică a terenului are lungimea de 26.08 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 26.44 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 22.30 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 22.30 m

Parcele nr. 5

- Latura nordică a terenului are lungimea de 26.44 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 27.00 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 31.99 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 32.36 m

Parcele nr. 6

- Latura nordică a terenului are lungimea de 26.44 m
- Latura sudică a terenului are lungimea de 27.60 m
- Latura estică a terenului are lungimea de 7.16 m
- Latura vestică a terenului are lungimea de 9.13 m

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Construcțiile vor fi amplasate cu fațada principală pe linia de aliniament popus, cu o retragere de 8.77 m față de limita de proprietate propus în cazul parcelelor 1, 2, 3 și 4, iar în cazul parcelei 5 retragerea va fi de 9.10 mp.

Loturile rezultate prin parcelare vor fi împrejmuite. În zona de protective a conductei de transport gaz, parcela nr 5 va fi împrejmuit cu gard ușor , fără fundație adâncă. Zone de circulații vor fi între fațadele principală a caselor și gardul de împrejmuire a proprietății, restul terenului va fi zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL AL PARCELELOR STUDIATE

PARCELA Nr. 1

DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Total zonă studiată	2054	100	2054	100.00
Construcții				
Ac mp	0	0	719	36.00
Adc mp	0	0	1080	
Zonă de circulație în interiorul parcelei	0	0	447	21.76
Teren liber de construcții zonă verde	2054	100	888	43.24

$$POT = 719 : 2054 \times 100 = 35 \%$$

$$CUT = 1080 : 2054 = 0.526$$

POT max = 35 % conform avizului de oportunitate

CUT max = 1 conform avizului de oportunitate

H cornișă 3.5 m

PARCELA Nr. 2, Nr. 3 și Nr. 4

DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Total zonă studiată	581	100	581	100.00
Construcții				
Ac mp	0	0	204	35.00
Adc mp	0	0	580	
Zonă de circulație în interiorul parcelei	0	0	128	22.00
Teren liber de construcții zonă verde	581	100	249	43.00

$$POT = 204 : 581 \times 100 = 35 \%$$

$$CUT = 580 : 581 = 1.00$$

POT max = 35 % conform avizului de oportunitate

CUT max = 1 conform avizului de oportunitate

H cornișă 7.0 m

PARCELA Nr. 5

DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Total zonă studiată	859	100	859	100.00
Construcții				
Ac mp	0	0	182	21.18
Adc mp	0	0	546	
Zonă de circulație în interiorul parcelei	0	0	114	12.38
Teren liber de construcții zonă verde	859	100	563	65.54

POT = $182 : 859 \times 100 = 34.48 \%$
CUT = $546 : 859 = 0.64$
POT max = 35 % conform avizului de oportunitate
CUT max = 1 conform avizului de oportunitate
H cornișă 7.0 m

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Terenul studiat va constitui o singură unitate funcțională cu destinația locuire.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L - locuirea

Terenul studiat va constitui o singură unitate funcțională cu destinația locuire.

IS - instituții și servicii

Nu este cazul

ID - unități de producție și depozitare

Terenul nu va avea spații pentru producție și depozitare

C - căi de comunicație

Terenurile vor avea accese carosabile între accesul stradal și casă, în lungime de 8.77 m și lățime variabilă între 13.06 și 51.35 m .

SP - spații plantate, agrement, sport

Zona verde va fi plantată cu pomi fructiferi și ornamentale. Pe parcela nr.5 , pomi cu rădăcini mari se pot planta în afara zonei de 6.0 metri de la conducta de transport gaz.

DS - destinație specială

Nu este cazul

GC - gospodărie comunală

Nu este cazul

TE - echipare edilitară

Terenurile pot fi racordate la conducta de alimentare cu apă existentă. În viitor va fi posibil racordarea construcțiilor la conducta de canalizare a apelor menajere uzate și linia electrică de 0.4 kv.

V. Unități teritoriale de referință

O unitate de locuire

Întocmit:

Arh. Ilișiu Eugen