



PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE

Beneficiar: ZSOK ARNOLD
Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect nr: 02/01.2025
Data: 09.2025

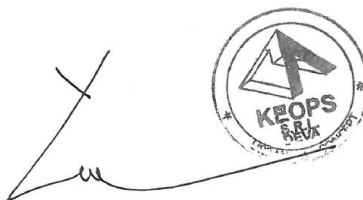


Fișa cu responsabilități

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

Coordonator R.U.R: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela

Arh. Kalauz Karoly



Borderou de piese scrise si desenate

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE

a). 1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente de cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

b).3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanț teritorial, indici propuși

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI



B. VOLUM II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

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

CAP. III. ZONIFICARE

Zone și subzone funcționale - Art. 1,2,3,4,5,6,7

CAP. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - Art. 8,9,10,11
- IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - Art.12, 13
- IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - Art.14,15
- IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor– Art.16,17,18,19
- IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi Art. 20,21,22

Anexe:

- Extrase CF
- Certificat de urbanism nr. 66 din 04.03.2025
- Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism.

C. PIESE DESENATE

1. U01.1 Plan de încadrare în localitate extras P.U.G. sc. 1:5000; 1: 10000
2. U01.2 Plan de încadrare în localitate – acces la drumuri publice sc. 1: 10000
3. U02. Analiza situației existente, încadrare în localitate sc. 1: 500
4. U03. Reglementări urbanistice sc. 1: 500
5. U04. Reglementări edilitare sc. 1: 500
4. U05. Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor sc. 1: 500

Întocmit,
arh. Kalauz A.



**VOLUMUL 1
MEMORIU GENERAL****1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- DENUMIRE PROIECT: PARCELARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE
- NUMĂR PROIECT: 02/01.2025
- BENEFICIAR: ZSOK ARNOLD, cu domiciliul în Deva, strada Zăvoi, nr. 35
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, municipiul Deva, zona străzii Constantin Prezan – strada Brândușei
- Certificat de Urbanism nr. 66/04.03.2025
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 20.05.2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație propune realizarea unei parcelări ce se va realiza în vederea construirii a două locuințe individuale (D)+P+1(M) și patru locuințe cuplate (D)+P+1(M).

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situația existentă și de a reglementa modul de amplasare al viitoarelor obiective de investiție pe terenul în suprafață totală de 6600,00 mp. În prezent lotul având C.F. nr. 65749 este construit spre limita vestică cu o locuință având regimul de înălțime D+P+1, suprafața construită de 285 mp și este împrejmuit; al doilea lot, având C.F. nr. 80994 este liber de construcții și nu este împrejmuit.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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.

La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal privind dezvoltarea ansamblului de locuințe stau în principal:

A. Urbanism și 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. 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. Protecția mediului

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

HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).

D. 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. 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.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarii lucrării privind tema de proiectare.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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 locuire ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

În prezent amplasamentul este liber de construcții, cu excepția locuinței beneficiarului (autorizație de construire 305 din anul 2008). Pe amplasament nu există rețele edilitare, conform avizelor de amplasament obținute.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. prin H.C.L. 223/1999, cu valabilitatea prelungită, P.U.Z. 180/2022, 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.

Amplasamentul în studiu este încadrat conform PUG al municipiului Deva în intravilan, U.T.R 15, LMup, subzonă rezidențială cu clădiri propuse de tip urban, în regim de înălțime P-P+2 nivele.



Țesutul urban construit în zonă nu este continuu, specific zonelor construite de la limita localităților de deal, având atât locuințe recent realizate, în regim de construire Parter, (demisol), Parter+etaj (mansardă), fiind edificat în mică măsură, însă apropierea de zona centrală, cu rețelele edilitare asigurate în sistem urban și panorama asupra orașului sunt avantaje majore în dezvoltarea urbană.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare ale municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbația „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. 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 terenului se află în zona sudică a municipiului Deva, în plan secund față de strada Zăvoi, cu acces din strada Brândușei sau din strada Mihail Sadoveanu.

Vecinătățile imobilului sunt:

- spre latura sud-estică se află calea de acces prelungire din strada Brândușei, cu id 80072;
- spre latura sud-vestică se află trei parcele neconstruite cu id. 60892, id 60894; id 60891;
- spre latura nord-vestică se află o cale de acces cu id 69223 și o altă cale de acces din strada Zăvoi, cu id 71034;
- spre latura nord-estică se află două parcele, cu id 79309, respectiv 79640.

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 Ruscă, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Terenul în studiu este amplasat pe versantul estic al dealului Zăvoi, mărginit spre sud-est de un drum și apoi un pârau, spre sud-vest de terenul agricole în intravilan, iar spre nord-est de terenuri agricole în intravilan.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 240,30 până la cota 221,30 în aval, pe o lungime de 165,60 m, rezultă o pantă medie de 8,86%.

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 150 daN/mp, conform CR1-1-3.2012;
- vânt 40 daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

2.4. CIRCULAȚIA

Rețeaua stradală existentă în zonă este constituită din strada Zăvoi, de categoria a III-a, strada Brândușei de categoria a IV-a, strada M. Sadoveanu și strada Constantin Prezan, aflată în curs de constituire ce va avea un traseu paralel cu strada Zăvoi, în plan secund, din zona terenurilor atribuite veteranilor de război, până în strada Brândușei.

Calea de acces – prelungire din strada Brândușei aparține domeniului public, cu id. 80072, în prezent drum din pământ/pietruit de la intersecția străzilor Brândușei și M. Sadoveanu.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este compus din două loturi ce totalizează suprafața de 6600,0 mp. Terenul înscris în C.F. nr. 65749 Deva, nr. cadastral 65749 are suprafața de 4100,0 mp, proprietari Zsok Arnold și Zsok Alina Ioana, categoria de folosință curți construcții și arabil. Pe teren se află locuința familiei Zsok, înscrisă în C.F. cu nr. Cadastral 65749-C1. Suprafața construită a locuinței este de 285,0 mp, iar suprafața construit-desfășurată este 527,0 mp. Terenul alipit este neconstruit, are suprafața de 2500,0 mp conform Extrasului C.F. nr. 80994 Deva, nr. cadastral 80994, proprietari Zsok Ludovic și Zsok Etelka-Elisabeta, categoria de folosință arabil.

Tabelul punctelor de cordonate este următorul:

Lotul cu C.F. nr. 65749 Deva:

area 4100.3883

perimeter 397.1269

X=338051.4884 Y=486390.9099

X=338033.3170 Y=486365.6717

X=338033.3170 Y=486365.6717

X=338140.3230 Y=486297.1535

X=338155.9482 Y=486319.2653

X=338190.0992 Y=486297.3800

X=338192.3956 Y=486300.6296

Lotul cu C.F. nr. 65749

area 2500.3196

perimeter 365.3359

X=338202.3500 Y=486313.5600

X=338060.0300 Y=486402.9500

X=338051.8293 Y=486391.3940

X=338192.7538 Y=486301.0965

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban pe străzile perimetrare – Zăvoi, M.Sadoveanu și Brândușei.

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului spre limita sa nord-estică se află strada Brândușei din care se realizează acesul la teren și de unde se vor realiza extinderile de rețele edilitare; de asemenea pe strada Mihail Sadoveanu există rețea de alimentare cu apă rece și canalizare; de asemenea există rețele electrice aeriene de joasă tensiune și rețea de distribuție gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal – Etapa 1. Au fost publicate două anunțuri în ziare de circulație la nivel județean, iar la fața locului au fost expuse panourile informativ. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea



de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Suprafața de 6600,00 mp face obiectul reglementărilor PUZ, în prezent face parte din suprafața intravilan a municipiului, cu funcțiune rezidențială, funcțiuni complementare circulației carosabile și pietonale, platforme parcare, zone verzi, zone pentru rețele edilitare.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru realizarea unui concept clar privind operațiunea de reglementare urbană au fost elaborate concomitent cu prezentul PUZ următoarele studii de fundamentare:

- Studiul topografic al terenului, anexat documentației, vizat OCPI Hd;
- Studiul geotehnic al terenului pentru stabilirea naturii terenului, fără riscuri naturale de alunecare;
- Studiul echipării edilitare existente (instalații electrice, gaze naturale, apă-canalizare).

Studiul topografic a pus în evidență limitele parcelelor cu vecinătățile lor, precum și declivitatea terenului; în urma efectuării studiului geotehnic al terenului s-a concluzionat că terenul în studiu nu prezintă fenomene periculoase de alunecare, iar adâncimea minimă de fundare este la -1,20 m față de CTN, cu presiunea convențională de 240 kPa. Analiza echipării edilitare a zonelor adiacente a evidențiat posibilitățile de echipare edilitară a terenului în studiu; astfel au fost precizate diametrele conductelor de alimentare cu apă și canalizare cu care sunt în prezent echipate străzile ce vor avea continuitate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. zona se situează în U.T.R. 15, Lmup 15, subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+2, majoritar parter, cu caracter urban. Funcțiunile complementare admise sunt instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile și parcaje.

În UTR 15 Lmup se pot executa lucrări de construire doar după elaborarea unei documentații de urbanism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere zona funcțională rezidențială pentru care beneficiarii au optat, valorificarea cadrului natural în acest caz se rezumă la măsurile de amplasare a construcțiilor și înălțimea acestora prin regulamentul local de urbanism astfel încât ansamblul ce se va forma să beneficieze de o corectă poziționare a mediului construit în arealul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Rețeaua stradală existentă în zonă este constituită din strada Zăvoi, decategoria a III-a, strada Brândușei de categoria a IV-a, strada M. Sadoveanu și strada Constantin Prezan, aflată în curs de constituire, în zona terenurilor atribuite veteranilor de război.

Accesul la lotul în studiu se realizează dinspre strada M. Sadoveanu continuând cu prelungirea străzii Brândușei pe o lungime de 160,0 m. Această porțiune de drum aparține domeniului public și este propusă pentru modernizare, în limita fondurilor ce se vor aloca.

În incinta propusă ce va deservi șase locuințe se accede pe o alee în lungime de 74,40 m, ce va avea profilul transversal de 9,80 m, compus astfel: trotuar pe ambele părți de câte 1,10 m, zonă verde pe partea dreaptă, cu lățimea de 0,60 m și carosabil cu lățimea de 7,0 m. Pe lungimea de 40,75 m pe partea stângă drumul se va completa după aprobarea documentației de urbanism ce se va elabora pentru cele două parcele ce nu aparțin beneficiarului, cu nr. Topo 554/14/2 și 554/14/3.



Pentru a dezvolta o circulație fluentă și continuitatea străzii Constantin Prezan s-a preluat profilul stradal aprobat prin documentația de urbanism P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr. 180/2022 lățimea zonei carosabile, de 6,0m, trotuare de 1,0 m.

Toate aleile vor fi prevăzute cu rigolă de colectare a apelor pluviale, deschise sau cu geigere, după cum se va soluționa în proiectul de specialitate în etapa de proiectare PT.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚUL TERITORIAL, INDICATORI PROPUȘI

3.5.1. DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE

Se propune parcelarea pentru construirea a două locuințe amplasate individual, patru locuințe cuplate două câte două în regim de înălțime parter și un etaj, în funcție de declivitatea terenului se poate realiza demisol. Un alt lot va fi pentru folosința comună, drum, zonă verde, trotuare și un bazin de înot, iar restul terenului va rămâne destinat locuinței actuale a familiei Zsok. Parcelele vor fi conformate cu respectarea H.G. 525/1996 actualizată, art. 30 privind parcelarea.

Loturile propuse sunt prezentate în tabelul următor:

NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf. constr. max.	C.U.T.max	H max. Atic/ streasina
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE					
LOT 1.	500.00 mp	Locuință individuală / (D)+P+1(M)	35% / 175	0.7	7.00
LOT 2.	500.00 mp	Locuință individuală / (D)+P+1(M)	35% / 175	0.7	7.00
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE CUPLATE					
LOT 3.	200.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 70	0.7	7.00
LOT 4.	215.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 75.25	0.7	7.00
LOT 5.	215.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 75.25	0.7	7.00
LOT 6.	200.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 70	0.7	7.00
LOT 7.	960.00 mp	Cale de acces carosabil, trotuare, zone verzi, bazin			
LOT 8.	3810.00 mp	Locuința existentă / D+P+1	35% / 285	1.05	7.00
TOTAL TEREN REGLEMENTAT = 6600.00 mp			925.50 mp		

Suprafața totală construită propusă pentru întreg ansamblul este de cca. 500,0 mp, iar suprafața construit desfășurată de cca. 1000 mp. Accesul la lotul în studiu se va realiza prin calea de acces existentă – strada Brândușei, iar în incintă se va realiza accesul distinct pentru fiecare lot.

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de 1,0.

3.5.2. CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE – INTEGRAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și tema de proiectare solicitată. Imobilele se vor racorda la utilitățile existente pe calea de acces, cu extinderile care vor fi necesare. Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Din punct de vedere constructiv, structura de rezistență a locuințelor va fi realizată din zidărie portantă și stalpi și grinzi dispuse după două direcții; infrastructura va fi alcatuită din fundații din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșee din beton armat.



Planseele vor fi din beton armat monolit și vor rezema pe grinzile cadrelor sau centuri.

Acoperirea propusă este de tip terasă. Scările interioare și exterioare se vor realiza din beton armat.

Închiderile perimetrale și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă cu goluri verticale, executați cu cărămidă izolanță, cu golurile umplute cu vată minerală, blocuri omologate cu conductivitate termică = 0,103W/mK, rezistență la transfer termic $R=4,055m^2K/W$, indice foarte bun de izolare acustică, consum foarte redus de mortar, clasa A1 de reacție la foc, prietenoase cu mediul.

Locuințele vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

3.5.3. AMPLASARE PE PARCELE

Distanțele zonelor construibile față de limitele loturilor vor fi conform tabelului următor:

Nr. crt.	DISTANȚELE ZONELOR CONSTRUIBILE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR/ ÎNĂLȚIMI	U.m. (M)
A	LOCUINȚE INDIVIDUALE P-P+1(M) - LOT 1, LOT 2	
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	5.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	3.50
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ/ (LOTUL 2 - 2 M)	3.50
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ/ (LOTUL 3 - 12 M)	5.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STREAȘINA, COAMĂ)	6.00
B	LOCUINȚE CUPLATE - LOT 3, LOT 5	
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	2.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	3.50
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	0
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STREAȘINA, COAMĂ))	6.00
C	LOCUINȚE CUPLATE - LOT 4, LOT 6	
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	2.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	0
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	3.50
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STREAȘINA, COAMĂ)	6.00



3.5.4. BILANȚUL TERITORIAL, INDICI

Pentru zona funcțională rezidențială propusă Procentul propus de Ocupare al terenului va fi de maxim 35% iar Coeficientul propus de Utilizare al terenului va fi de maxim 0,7.

Față de totalul suprafeței reglementate au fost evidențiate procentele fiecărei zone funcționale propuse, astfel:

BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT	EXISTENT		PROPUNERE	
DESTINAȚIA TERENURILOR	supraf. (mp)	- %	suprafață (mp)	%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚĂ EXISTENTĂ D+P+1	490,00	7,42	490,00	7,42
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE CUPLATE P+2	-	-	998,85	15,13
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE P-P+1(M)	-	-	829,53	12,57
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	706,96	10,71
ALEI CAROSABILE, PARCARI	-	-	573,87	8,69
TROTUARE	-	-	133,09	2,02
ZONE VERZI, din care:	-	-	3565,66	54,02
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	31,25	0,49
ZONE VERZI PUBLICE	-	-	3534,41	53,53
ZONA GOSPODĂRIRE - PLATF. COLECTARE DEȘEURI	-	-	9,00	0,13
TEREN AGRICOL INTRAVILAN - ARABIL	6110,00	92,58	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	6600,00	100,00	6600,00	100,00

3.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă și canalizare asigurându-se astfel condițiile cerute de alin,1 și 2, art. 13 și art. 14/H.G. 525/96:

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- alimentarea cu energie electrica presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de gaz stradală.

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

a. Alimentare cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă la toți consumatorii ansamblului propus,



prin extinderea actualelor rețele de alimentare cu apă de pe strada M. Sadoveanu, realizată din PEHD 90-110 mm. Conductele rețelei de distribuție vor fi amplasate în lungul aleilor carosabile propuse, în dreptul zonelor verzi în aliniament și vor fi echipate cu hidranți exteriori supraterani de incendiu Dn80 mm, conform Normativului NP 086-05.

b. Canalizare menajeră

Au fost prevazute colectoare de canalizare subterane din tuburi PVC-KG care vor fi descărcate în colectorul de canalizare existent pe strada M. Sadoveanu.

c. Canalizare pluvială

Au fost prevazute colectoare de canalizare pluvială și geigere pentru colectarea la nivelul aleilor propuse, în aval față de axul lor.

d. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei electrice ce va pleca din postul trafo existent la limita nord-estică a terenului. Din rețeaua stradală propusă se vor realiza branșamente individuale la locuințele propuse.

De asemenea se va realiza și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat montate pe stâlpii rețelilor electrice.

Toate aceste lucrări se vor executa conform proiectelor elaborate de SC ELECTRICA SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e. Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propun extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente, ținând seama de solicitarea beneficiarului de a se utiliza energia electrică din surse regenerabile pentru încălzire și prepararea hranei.

f. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul zonal. Se vor realiza individual la fiecare locuință cât și pentru întreg ansamblul platforme pentru deșeuri biodegradabile și pentru colectarea selectivă a deșeurilor (plastic, aluminiu, hârtie).

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

3.7. 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 al prezentului Plan Urbanistic Zonal.

1.a. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca zonă verde – grădini private, mai puțin suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața aleilor circulabile și pietonale propuse.

Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul.

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 locuințelor vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru precolectarea acestora pentru fiecare lot, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreate, pentru colectarea acestora.

1.c. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort



Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante – 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 antropic 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Documentația prezentă nu propune obiective de utilitate publică.

Pentru realizare continuității străzii Constantin Prezan se va păstra un teren deschis circulației publice la limita nordică a loturilor, în suprafață de 112,0 mp, conform planșei U05.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile de locuințe nu vor depăși 6 m până la atic.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Investiția completează în mod firesc prelungirea străzii Brândușei, formând planul secund rezidențial față de strada Zăvoi.

Prin implementarea obiectivului propus în prezenta documentație se estimează un impact favorabil atât pe plan economic cât și în domeniul social. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban. Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

6. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

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

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local al municipiului Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificări ale proiectului



	documentația de urbanism PUZ aprobată		
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, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

Luat la cunoștință beneficiar
Zsok Arnold

Întocmit,
Coordonator RUR
arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.



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 amenajare a 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

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 parcelarea pentru realizarea de locuințe, 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 6600,0 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 REGLEMENTĂRI 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
Nu este cazul.
- 1.2 Terenuri agricole din intravilan
Folosința actuală a terenurilor este arabil intravilan.
- 1.3 Suprafețe împădurite
Nu este cazul.
- 1.4 Resursele subsolului
Nu este cazul.



- 1.5. *Resurse de apă și platforme meteorologice*
Nu este cazul.
- 1.6. *Zone cu valoare peisagistică și 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 activității de salubritate prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice care să protejeze mediul.*
Poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de caracterul zonei.
În organizarea procesului de salubritate se va ține seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere.
Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legilor în vigoare.
Măsurile de salubritate ale zonei nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural și 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.*
În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

Utilizări permise - construcții și amenajări de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Utilizări permise cu condiții - orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse inundațiilor.

Utilizări interzise - construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, în care nu sunt posibile lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

2.2. *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se supune prevederilor art. 12 din R.G.U.*

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II a Legii nr.137/1995.

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.

În sensul protejării bunurilor publice și private, se pot lua următoarele decizii privind modul de ocupare al terenurilor corelat cu factorii de risc tehnologic :

Utilizări permise - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, pilieri de siguranță).



Utilizări permise cu condiții - toate tipurile de construcții permise în zona funcțională respectivă, cu respectarea servituților de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranță în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor, și protecția mediului.

Utilizări interzise - Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice. Zonarea funcțională propusă a teritoriului asigură separarea zonelor construite de obiectivele generatoare de risc.

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 conform planșelor (pe grupuri de construcții) a 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.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, a rețelelor) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrative locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de legislația în domeniu (H.G. 101/1997).

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

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. – U04.

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 superioară stabilită conform art. 15 și Anexei nr. 2 din R.G.U, astfel:

- pentru zona de locuire – maxim 35%;

Procentul de ocupare al terenului exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valoarea C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționată în documentația de urbanism este maxim 1. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în număr de locuitori, apartamente.

CAP. III. ZONIFICARE

Generalități:

Zona funcțională rezidențială propusă este reprezentată în planșa de reglementări.

Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

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



Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială are următoarele subzone complementare:

- Zona verde de folosință comună
- Zone verzi în aliniament
- Drumuri
- Trotuare

Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Zona rezidențială în regim de înălțime (S.D)+P+1(M).

Articolul 3 - funcțiuni complementare admise

Zona rezidențială are următoarele subzone complementare:

- Zona verde de folosință comună (suar, terenuri de sport, complex sportiv)
- Zone verzi în aliniament
- Drumuri
- Trotuare

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 4 - Utilizări permise**

Locuire

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul

Articolul 6 - Interdicții temporare

Interdicțiile temporare s-au stabilit pentru culoarele tehnologice ale liniilor de medie tensiune, până la eventuala devierea a acestora.

Articolul 7 - Interdicții permanente

Construcții care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

Unități poluante producătoare de noxe care generează trafic sau care prezintă riscuri tehnologice.

CAP. IV.**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În zonele libere de construcții sau parțial construite stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. și P.U.G.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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 aleilor carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel,



construcțiile nu vor depăși 6 m până la cornișă.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate diferit pe latura dreaptă a drumului față de latura stângă, astfel la dreapta amplasarea se va realiza la minim 2,0 m față de acesta, iar pe latura stângă la 5,0 m, respectându-se condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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 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

Retragerile obligatorii au fost cuprinse în tabelul anexat pentru fiecare lot în parte, astfel:

Nr. crt.	DISTANȚELE ZONELORE CONSTRUIBILE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR/ ÎNĂLȚIMI	U.m. (M)
A LOCUINȚE INDIVIDUALE P-P+1(M) - LOT 1, LOT 2		
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	5.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	3.50
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ/ (LOTUL 2 - 2 M)	3.50
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ/ (LOTUL 3 - 12 M)	5.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STEAȘINA, COAMĂ)	6.00
B LOCUINȚE CUPLATE - LOT 3, LOT 5		
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	2.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	3.50
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	0
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STEAȘINA, COAMĂ))	6.00
C LOCUINȚE CUPLATE - LOT 4, LOT 6		
1	ALINIERE LA ALEEA PROPUȘĂ - -	2.00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	0
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	3.50
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2.00
5	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (D)+P+1(M) (ATIC/STEAȘINA, COAMĂ)	6.00

Conform R.G.U. art.30 si 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 însoțire.



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.

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

Se recomandă să nu se mai 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.

Articolul 12 - Accese carosabile

Conform art. 25 din R.G.U. anexei nr. 4.

Pentru construcțiile de locuințe sunt asigurate accese carosabile și pietonale.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Aleile de incintă propuse vor avea lățimea zonei carosabile de 7,0 m, la care se adaugă trotuare pe ambele părți, de câte 1,10 m, cu zone verzi în aliniament.

Articolul 13 - Accese pietonale

Aleile pietonale vor avea lățimea de 1,10 m, din care intermitent se vor realiza zone verzi în aliniament, de 0,60 m lățime, 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

Întregul ansamblu de locuințe 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 de



către administrația publică locală parțial sau în întregime, 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 rețelelor edilitare

Rețelele de apa, 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 dețin.

IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Articolul 17 – Parcelare

Suprafețele loturile sunt prezentate în următorul tabel:

NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf. constr. max.	C.U.T.max	H max. Atic/ streașina
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE					
LOT 1.	500.00 mp	Locuință individuală / (D)+P+1(M)	35% / 175	0.7	7.00
LOT 2.	500.00 mp	Locuință individuală / (D)+P+1(M)	35% / 175	0.7	7.00
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE CUPLATE					
LOT 3.	200.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 70	0.7	7.00
LOT 4.	215.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 75.25	0.7	7.00
LOT 5.	215.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 75.25	0.7	7.00
LOT 6.	200.00 mp	Locuință cuplată / (D)+P+1(M)	35% / 70	0.7	7.00
LOT 7.	960.00 mp	Cale de acces carosabil, trotuare, zone verzi, bazin			
LOT 8.	3810.00 mp	Locuința existentă / D+P+1	35% / 285	1.05	7.00
TOTAL TEREN REGLEMENTAT = 6600.00 mp			925.50 mp		

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 parcele alăturate, construibile în condițiile prevăzute de prezentul articol.

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

- front la stradă de minim 12 m;
- suprafața minimă de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Construcțiile nu vor depăși 6,0 m până la cornișă (atic sau streașină).

Pentru zona în studiu se stabilește regimul maxim de înălțime la (D)+P+1(M) pentru construire cu acoperiș tip terasă.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor



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

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor utiliza tipologiile de locuințe existente în zonă.

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

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), 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 (textura, culoare).

Este interzisă executarea de construcții care prejudiciază zona prin aspectul arhitectural neconform.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona de locuire în studiu (D)+P+1(M), procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35% pe total subzonă, conform R.G.U. art. 15 și Anexa nr.2.

Coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat, în funcție de înălțimea clădirii ce se va realiza CUT va fi maxim 1.

IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

Articolul 21 - Parcaje

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

Pentru fiecare lot este obligatorie prevederea a minim un loc de parcare în incinta proprie.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

În cadrul loturilor se apreciază ca suprafețele plantate reprezintă 54 % din suprafața studiată.

Sunt prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, de folosință comună în proporție de 53,53% la care se adaugă zonele verzi în aliniament (de asemenea folosință comună) în proporție de 0,49 %, totalizând 53,53 % din suprafața totală a terenului.

Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu indicarea pe planul de situație care însoțește cererea de autorizație de construire, modului de tratare a spațiilor rămase libere, în mod special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

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

Se vor respecta poziționarea și dimensiunile zonelor verzi din aliniament așa cum sunt propuse în profilul stradal din planșa de Reglementări urbanistice a prezentului PUZ.

Articolul 23 - Împrejurimi

La solicitarea beneficiarului se propune excluderea împrejurimilor spre incinta interioară. Acestea vor fi permise perimetral spre exteriorul incintei studiate. În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

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

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

Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundații și elevații, în combinație cu lemnul și metalul.

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 2,0 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).



PAG. 25	PLAN URBANISTIC ZONAL. Proiect nr. 02/01.25	VOLUM 1. MEMORIU GENERAL VOLUM 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PARCELARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE
---------	--	---

Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se corelează cu înălțimea și conformarea clădirilor, recomandabil de 1,80 m înălțime.



Întocmit,
Coordonator RUR
arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.

