



**ANCA BOTEZAN**  
Birou individual de arhitectura  
tel: 0722 543 192

str. Aleea Crizantemelor Bl. M2, AP.52  
DEVA – HUNEDOARA  
e-mail:ancabotezan@gmail.com

**PROIECT nr. 325 / 2017**

**FAZA - P.U.Z.**

**VOLUMUL I**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumire proiect:

**LOTIZARE ZONA REZIDENTIALA**  
**Mun. Deva, Zona Lidl (Bejan), jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**CARABET Dorin**

Intocmit,  
Arh. Anca Botezan



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

**LOTIZARE ZONA REZIDENTIALA**

Amplasament:

**Mun. Deva, zona Lidl (Bejan), jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**CARABET DORIN**

Proiectant:

**ANCA BOTEZAN - Birou Individual de Arhitectura**

Data elaborării:

**Iul. 2017**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului Carabet Dorin, obiectivul solicitat este refacerea lotizarii unui teren situat in intravilanul mun. Deva, in zona Lidl (Bejan), avand o suprafata de 8193,00 mp.

Se doreste reglementarea zonei in vederea construirii de locuinte si parcelarea loturilor D12, D16 si C28 in parcele cu suprafete mai mici de 600,00mp.



## Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a imobilului este neproductiv si drum si , conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr.11/2013 : imobilul este situat in UTR 5, subzona functionala LMu 5, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban ; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Pentru zona unde va fi amplasat obiectivul nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism sau programe de dezvoltare.

Terenul a fost lotizat prin documentatie topografica.

Suprafata initiala aflata in proprietatea lui Carabet Dorin a fost de 9778,50mp compusa din 16 loturi din care au fost vandute parcelele C20, C21 si C23, parcelele C20 si C21 mai fiind dezmembrate o data. Astfel, suprafata ramasa in proprietatea lui Carabet Dorin care va fi reglementata este de 8193,00mp.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in intravilanul mun. Deva, zona Lidl (Bejan), s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de oportunitate nr.8 din 27.06.2017 eliberat de Primaria mun. Deva - Institutia Arhitectului Sef .

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza PUZ, precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza PUZ, a fost elaborata pentru o suprafata de 8193,00 mp.

#### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata si actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;



- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice - Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat cu suprafata de 8193,00 mp este situat in intravilanul mun. Deva, pe drumul care duce la intrarea secundara a cimitirului orthodox Bejan si la rezervoarele de apa de la parcare din capatul aleii Streiului – intre acesta si blocurile 82,83,84 si 85 de pe aleea Streiului ; o zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 realizata in anii 70-80 ai secolului trecut. Interventiile din ultimii ani in acest cartier au fost minore – constructii de garaje ale locatarilor.

Este de notat aparitia unor loturi mici inchiriate de locatari in scopul gradinaritului si al cresterii animalelor pe care au aparut diverse constructii improvizate – baraci ce confera zonei un aspect nesanatatos. Acesta este si cazul terenului studiat in aceasta documentatie dar in acelas timp, pe loturile vandute au fost construite, autorizate sau sunt in curs de autorizare locuinte cu regim de inaltime S+P, S+P+1.

In prezent, accesul la parcelele care urmeaza sa fie reglementate este asigurat de patru parcele cu categoria de folosinta drum de-a lungul limitelor nord-estica, estica si sud-vestica a terenului avand o latime de la 4,16m la 5,42m cu trotuar avand latimea de la 0,82m la 1,59m.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la nord-est proprietatile lui Ciobanu Mihai Daniel si Bolog Daniela; Gurita Viorel si parcare de la capatul aleii Streiului

- la sud-est zonele verzi aferente blocurilor 82,83 84 si 85 de pe aleea Streiului;

- la sud-vest un teren proprietatea primariei Deva;

- la nord-vest drumul catre cimitir si rezervoarele de apa

Pe terenurile invecinate sunt construite sau se afla in curs de constructie cladiri cu regim de inaltime S+P ;S+P+M, avand functiunea de locuinta.

Categoria de folosinta a terenului studiat este neproductiv si drum.



### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea de sud-vest a mun. Deva unde exista de circa 40 de ani o ampla zona rezidentiala cu locuinte colective cu regim de inaltime P+4 dezvoltate de-a lungul strazii Bejan si aleii Streiului. Acest cartier a fost realizat de la inceput cu parcuri, alei pietonale si parcuri dimensionate corespunzator numarului populatiei. In ultimii ani singura interventie semnificativa din zona a fost construirea magazinului Lidl si a unor locuri de joaca pentru copii. In rest s-au construit cateva garaje pentru locatari si exista tendinta de a se extinde amenajarile pentru parcuri datorita numarului autoturismelor in crestere.

Asa cum am mentionat anterior, in aceasta zona s-au amenajat gradini si dependinte pentru cresterea animalelor pe loturi mici inchiriate. De asemenea, drumul care initial ducea numai la rezervoare asigura in prezent si legatura cu accesul secundar al cimitirului Bejan- amenajat in ultimii ani.

Zona este dezvoltata omogen si unitar avand asigurate toate dotarile specifice acestui tip de locuire.

In concluzie, pana in prezent, aceasta zona nu a fost afectata de interventii majore din punct de vedere urbanistic.

Terenul studiat a fost parcelat anterior, fara a se face o documentatie de urbanism, parcelele adiacente drumului spre cimitir fiind vandute. Pe acestea sunt déjà construite locuinte cu regim de inaltime S+P ; S+P+1.

Parcelele dezmembrate au suprafete cuprinse intre 600,00mp si 1000,00mp cu scopul construirii de locuinte unifamiliale.

### 2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiată, desi este déjà mobilata urbanistic, prezinta potential de dezvoltare de-a lungul drumului de acces la cimitir – acesta fiind asfaltat si intr-o stare buna si datorita prezentei utilitatilor in vecinatate, respectiv in zona blocurilor.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun.Deva in zona sud-vestica a acestuia.

### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.



Zona studiată este situată oarecum excentric față de centrul municipiului având însă relație apropiată – prin str. Bejan și aleea Streiului - cu două artere principale respectiv : str. M. Eminescu și st. Minerului, care fac legătura cu centrul orașului.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, zona este echipată cu toate utilitățile respective energie electrică, apă, canalizare și gaz metan, dimensionate corespunzător consumatorilor existenți.

Servirea cu instituții de interes general este asigurată de prezența Colegiului Ion Mincu de pe strada Bejan, magazinului Lidl – aflate în proximitate și cabinete medicale, bănci și comerț existente pe str. M. Eminescu.

Este de menționat că alături de cimitirul ortodox se vor realiza cimitire pentru alte culturi confesionale cu intrarea principală de pe actualul drum de acces la rezervoare ceea ce va genera necesitatea redimensionării acestui drum și a parcarilor aferente.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Terenul prezintă o declivitate accentuată de la sud-vest la nord-est

Condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic anexat.

Pe parcelele din jurul amplasamentului sunt realizate sau în curs de realizare locuințe individuale în jurul cărora este dezvoltat un cadru natural controlat – în general de tip peisagistic.

Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezintă riscuri naturale.

Terenul are aspect de pășune ; doar pe latura dinspre blocurile 82-85 există o vegetație mai abundentă dezvoltată probabil prin extinderea plantațiilor din jurul blocurilor.

Elementele dominante ale cadrului natural, pentru întreaga zonă sunt plantațiile din jurul blocurilor în zona sudică, aspectul de pășune spre vest și aspectul dezordonat și nesănatos al grădinilor și cocinilor improvizate – ceea ce reprezintă o disfuncționalitate a zonei.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Accesul la teren este asigurat de drumul spre cimitir - dezvoltat în prelungirea aleii Streiului (cu gabaritul de 6,00m) - care este asfaltat și are în prezent o lățime de 4,00m, dar distanța între proprietăți pe zona drumului este de 8,40m. Acesta este drum public.



Pentru accesul la parcele au fost dezmembrate patru parcele ce compun un drum de servitute care, impreuna cu drumul public formeaza un inel in jurul terenului.

Drumul de servitute dezmembrat are latimea variabila intre de 4,16m si 5,42m cu trotuare de asemenea cu latimea variabila intre 0,82m si 1,60m.

Principalul aspect critic privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere este faptul ca drumul de servitute este dimensionat necorespunzator, variabil si nu este asfaltat.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea de tip urban in locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si recent aparitia unor locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P; S+P+1.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea functiunilor de locuire unifamiliala cu cele de locuire colectiva .

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este specific unui cartier de locuinte colective – respectiv cu POT de 20% in general.

O disfunctionalitate in lotizarea existenta este constituirea unor loturi neconstruibile datorita faptului ca au frontul construit mai lat decat adancimea terenului si prea mari.

De asemenea o disfunctionalitate legata de faptul ca vor rezulta peste 10 locuinte individuale este faptul ca nu au fost prevazute zone verzi comune, parcuri si dotari.

De aceea este necesara reparcelarea cu interventie asupra parcelelor D12, D16, C28 si a parcelelor drumului pentru a se reglementa corespunzator zona prin documentatia Plan Urbanistic Zonal.

Datorita locuirii de tip colectiv spatiile verzi sunt asigurate de zonele verzi aferente blocurilor.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** exista retea de apa potabila pana in parcare de la capatul aleii Streiului ;

- **canalizare menajera:** in zona este retea de canalizare menajera paralela cu blocurile 82, 83, 84, si 85 ;

- **canalizare pluviala:** in zona este retea de canalizare pluviala pe Aleea Streiului ;



- **energie electrica:** : exista retea de energie electrica si iluminat public pana in parcarea de la capatul aleii Streiului ;
- **gaze naturale:** exista retea principala pana la bifurcatia aleii Streiului.

Pe amplasament nu exista la ora actuala utilitati ce pot fi folosite ca atare.

#### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este lipsa retelelor de utilitati pe teren .

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita in zona de amenajarile aferente blocurilor.

De asemenea in zona lotizarilor care au mai fost realizate in zona, se contureaza amenajari de tip gradini necontrolate.

In prezent este asigurat necesarul de zone verzi amenajate pentru populatia din zona.

#### 2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

#### 2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

#### 2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

#### 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.





## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

Prin Avizul de oportunitate nr. 8 din 27.06.2017 eliberat de Primaria Municipiului Deva – Arhitect Sef au fost stabilite conditiile realizarii acestei zone rezidentiale respectiv respectarea unui P.O.T. maxim de 35% si prevederea unor zone pentru dotari (spatiu comercial sau pentru servicii) si zone verzi comune in procent de 5% din suprafata terenului studiat.

### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- initiativa realizarii obiectivului de investitii solicitat de beneficiar se incadreaza in tendinta de dezvoltare a zonei ca zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale de-a lungul drumului spre cimitir.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente, din Avizul de Oportunitate si din documentatiile urbanistice aprobate in zona, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivul propus se poate realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.



### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a imobilului este neproductiv si drum si , conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr.11/2013 : imobilul este situat in UTR 5, subzona functionala LMu 5, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter urban - residential de tip locuinte colective cu regim de inaltime P+4 cu cadru natural controlat.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie nu se intervine in organizarea circulatiei principale dar evidentiem ca este necesara amenajarea corespunzatoare si modernizarea drumului de acces la cimitir si rezervoare avand in vedere noile capacitati pe care le va deservi.

Drumul prevazut prin lotizarea existenta se va amenaja la latimea minima de 4,80m cu trotuar de 1,00m si supralargiri in zona de acces de la nord, pe toata latura nord - estica pana la 6,00m si pe latura sud-estica. De asemenea, de-a lungul acestui drum se vor amenaja trei parcuri si zone verzi comune.

Realizarea amenajarilor propuse anterior se va face prin refacerea lotizarii parcelelor D12, D16 si C28.

Avand in vedere ca accesul la loturi se face pe o singura parte, s-a prevazut pietonal in consecinta.

Pe drumul de acces la loturi va fi prevazut iluminat public.

Carosabilul existent este dimensionat corespunzator functiunilor deservite.



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

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi : **zona de locuinte și funcțiuni complementare.**

Funcțiunile complementare propuse vor fi spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje și servicii (dotari).

Se propune împărțirea terenului în 11 parcele pentru locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, o parcelă pentru dotari și o parcelă comună ce cuprinde carosabil, pietonal, parcaje și zone verzi – total 13 parcele.

Parcelile pentru construcții se vor dezvolta de-a lungul unui carosabil cu lățimea de 4,80m – 6,00m (drum vicinal) cu trotuar de 1,00m lățime pe partea cu loturile ce au acces direct de pe drum - în circuit.

Parcelile pentru construcții vor avea suprafețe cuprinse între 344,00mp și 612,00 mp cu POT minim - 16,00% și POT maxim - 35,0% ; CUT minim – 0,5 și CUT maxim – 1,50.

Aliniamentul construcțiilor propuse va fi stabilit la 5,00m față de limita de la strada a terenurilor la loturile de pe latura nord - estică, nord - vestică și sud - vestică și la 2,00m față de limita de teren la loturile de pe latura estică.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de D+ P+ M.

#### **Indicatorii propuși pe parcele și pentru întregul teren studiat :**

##### **PARCELA D12a**

Suprafața teren :	St = 353,00 mp;
Suprafața construită :	Sc = 81,01 mp;
Suprafața construită desfășurată :	Scd = 243,03 mp;
<b>POT = 22,9 %</b>	
<b>CUT = 0,68</b>	

##### **PARCELA D12b**

Suprafața teren :	St = 344,00 mp;
Suprafața construită :	Sc = 81,01 mp;
Suprafața construită desfășurată :	Scd = 243,03 mp;
<b>POT = 23,5 %</b>	
<b>CUT = 0,65</b>	



### **PARCELA D12c**

Suprafata teren : St = 351,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 76,52 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 229,56 mp;

**POT = 21,8 %**

**CUT = 0,65**

### **PARCELA D13**

Suprafata teren : St = 600,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;

**POT = 19,5 %**

**CUT = 0,58**

### **PARCELA D14**

Suprafata teren : St = 600,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;

**POT = 19,5 %**

**CUT = 0,58**

### **PARCELA D15**

Suprafata teren : St = 600,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;

**POT = 19,5 %**

**CUT = 0,58**

### **PARCELA D16**

Suprafata teren : St = 516,00 mp;



Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;

**POT = 22,68 %**  
**CUT = 0,68**

### **PARCELA C28**

Suprafata teren : St = 410,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;

**POT = 28,54 %**  
**CUT = 0,85**

### **PARCELA C26**

Suprafata teren : St = 612,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 104,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 312,08 mp;

**POT = 16,99 %**  
**CUT = 0,50**

### **PARCELA C24**

Suprafata teren : St = 593,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 104,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 312,08 mp;

**POT = 17,54 %**  
**CUT = 0,52**

### **PARCELA C22**

Suprafata teren : St = 591,00 mp;  
Suprafata construita : Sc = 117,02 mp;  
Suprafata construita desfasurata : Scd = 351,06 mp;



**POT = 19,80 %**  
**CUT = 0,59**

### **PARCELA D16a - dotari**

Suprafata teren :	St = 428,00 mp;
Suprafata construita :	Sc = 100,10 mp;
Suprafata construita desfasurata :	Scd = 300,30 mp;

**POT = 23,37 %**  
**CUT = 0,70**

**Suprafata destinata dotarilor reprezinta 5,22% din suprafata totala a terenului studiat.**

### **ZONE COMUNE**

Suprafata teren :	St = 2195,00 mp;
Suprafata carosabil :	S = 103,25 mp;
Suprafata pietonal :	S = 413,00 mp;

**Suprafata spatiilor verzi comune (exterioare loturilor) reprezinta 5,57% din suprafata totala a terenului studiat.**

### **INDICI PENTRU INTREGUL TEREN STUDIAT**

Suprafata teren :	St = 8193,00 mp;
Suprafata construita :	Sc = 1248,80 mp;
Suprafata construita desfasurata :	Scd = 3746,44 mp;

**POT = 54,24 %**  
**CUT = 0,45**



### Bilant teritorial pentru intregul teren studiat:

**ST= 8193,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	1248,80	15,24
Carosabil	633,00	7,7	1605,76	19,60
Pietonal	1238,00	15,1	1125,93	13,74
Spatii verzi plantate	6322,00	77,2	4212,51	51,42
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>8193,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8193,00</b>	<b>100,00</b>

### LOCUINTE

#### Bilant teritorial – PARCELA D12a:

**St = 353,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	81,01	22,9
Carosabil	-	-	20,74	5,9
Pietonal	-	-	51,11	14,5
Spatii verzi plantate	353,00	100	200,14	56,7
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>353,00</b>	<b>100</b>	<b>353,00</b>	<b>100,00</b>

#### Bilant teritorial – PARCELA D12b:

**St = 344,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	81,01	23,5
Carosabil	-	-	22,93	6,7
Pietonal	-	-	56,86	16,5
Spatii verzi plantate	344,00	100	183,2	53,3
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>344,00</b>	<b>100</b>	<b>344,00</b>	<b>100,00</b>

#### Bilant teritorial – PARCELA D12c:

**St = 351,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	76,52	21,8
Carosabil	-	-	23,39	6,7
Pietonal	-	-	41,71	11,9
Spatii verzi plantate	351,00	100	209,38	59,6
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>351,00</b>	<b>100</b>	<b>351,00</b>	<b>100,00</b>



### Bilant teritorial – PARCELA D13:

St = 600,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	19,50
Carosabil	-	-	15,65	2,60
Pietonal	-	-	75,53	12,6
Spatii verzi plantate	600,00	100	391,80	65,3
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>600,00</b>	<b>100</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA D14:

St = 600,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	19,50
Carosabil	-	-	15,65	2,60
Pietonal	-	-	75,53	12,6
Spatii verzi plantate	600,00	100	391,80	65,3
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>600,00</b>	<b>100</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA D15:

St = 600,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	19,50
Carosabil	-	-	15,65	2,60
Pietonal	-	-	75,53	12,6
Spatii verzi plantate	600,00	100	391,80	65,3
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>600,00</b>	<b>100</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA D16:

St = 516,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	22,68
Carosabil	-	-	15,65	3,03
Pietonal	-	-	75,53	14,65
Spatii verzi plantate	516,00	100	307,80	59,64
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>516,00</b>	<b>100</b>	<b>516,00</b>	<b>100,00</b>





### Bilant teritorial – PARCELA C28:

St = 410,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	28,54
Carosabil	-	-	14,40	3,51
Pietonal	-	-	73,47	17,92
Spatii verzi plantate	410,00	100	205,11	50,02
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>410,00</b>	<b>100</b>	<b>410,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA C26:

St = 612,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	104,02	16,99
Carosabil	-	-	16,42	2,69
Pietonal	-	-	77,07	12,59
Spatii verzi plantate	612,00	100	414,49	67,73
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>612,00</b>	<b>100</b>	<b>612,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA C24:

St = 593,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	104,02	17,54
Carosabil	-	-	16,64	2,81
Pietonal	-	-	90,10	15,19
Spatii verzi plantate	593,00	100	382,24	64,46
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>593,00</b>	<b>100</b>	<b>593,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA C22:

St = 591,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	117,02	19,80
Carosabil	-	-	16,64	2,82
Pietonal	-	-	83,64	14,15
Spatii verzi plantate	591,00	100	373,70	63,23
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>591,00</b>	<b>100</b>	<b>591,00</b>	<b>100,00</b>



### Bilant teritorial – PARCELA D16a -dotari:

St = 428,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	100,10	23,37
Carosabil	-	-	0,00	0,00
Pietonal	-	-	23,85	5,57
Spatii verzi plantate	591,00	100	304,05	71,06
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>591,00</b>	<b>100</b>	<b>591,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial – PARCELA –zone comune:

St = 2195,00 mp

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	-	-
Carosabil	1238,00	56,40	1412,00	64,33
Pietonal	633,00	28,80	326,00	14,85
Spatii verzi plantate	324,00	14,80	457,00	20,82
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2195,00</b>	<b>100</b>	<b>2195,00</b>	<b>100,00</b>

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pe aleea Streiului, de-a lungul pietonalelor blocurilor 82, 83, 84 si 85 este realizata reseaua de alimentare cu apa potabila si aceasta se gaseste la cca 30,00 m de drumul de acces la loturile propuse. Astfel, costurile cu racordul la retea si asigurarea, in consecinta, a apei pentru obiectivele propuse nu vor fi oneroase.

### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Reteaua de canalizare menajera este realizata in paralel cu reseaua de apa potabila pentru blocuri fiind astfel accesibila pentru locuintele ce se vor realiza.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, pietonale si din sistemul de colectare al invelitorilor vor fi preluate intr-un sistem de canalizare pluviala ce va deversa in canalizarea existent de pe aleea Streiului.



### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta pe platforma de parcare de la capatul aleii Streiului.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatadele constructiilor propuse.

Aleile carosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

### 3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Zona este echipata cu rețele de telecomunicatii de catre RomTelecom si de catre alti operatori de specialitate, iar obiectivul va fi bransat la aceste rețele pe baza cererilor individuale.

### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Rețeau de gaz metan din zona este realizata si functionala si este vizibila in zona verde de la ramificarea aleii Streiului in zona blocului 82 . Ansamblul propus va putea fi racordat la rețeaua existenta in baza unui proiect de specialitate intocmit de un proiectant autorizat.

### 3.6.6. Instalatii termice

Nu este cazul.

**Rețelele de utilitati analizate mai sus se vor extinde pe drumul propus pentru accesul la loturi de unde se vor realiza racordurile pentru fiecare obiectiv.**



### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivul nefiind generator de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare existenta;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja plantatii de pomi fructiferi si plantatii decorative.

De asemenea sunt prevazute zone verzi comune pe care se vor amenaja locuri de joaca pentru copii, mobilier urban si iluminat decorativ.

- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - nu este cazul;
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - vegetatia necontrolata, dezvoltata in mod haotic in prezent pe amplasament, va fi inlocuita de amenajari de tip urban;
- valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore - nu face obiectul prezentei documentatii.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### Listarea obiectivelor de utilitate publica

#### **Constructii cu functiunea de locuinte sau servicii**

- suprafata construita desfasurata propusa totala este de 3746,44 mp.

#### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate uramtoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public al municipalitatii – aleea Streiului si drumul de acces la cimitir.
- terenuri din domeniul privat al municipiului – zonele verzi din jurul blocurilor.
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.



## 4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal:**

**LOTIZARE ZONA REZIDENTIALA – mun. Deva, zona Lidl (Bejan)**

**-inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile PUG**

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii terenului studiat

**-categorii principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera modernizarea si restructurarea urbanistica a zonei.

**-prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt :

- generarea unei zone cu caracter urban.
- extinderea retelelor de utilitati

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera dezvoltarea cu locuinte individuale a zonei .

**Intocmit,  
Arh. Anca BOTEZAN**