

**P.U.Z.**

**ANSAMBLU LOCUINTE  
COLECTIVE**

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**PROIECTANT: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L. DEVA**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**DIRECTOR: arh. Hamos Emilia**

**ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia**

**PROIECTANT DRUMURI: ing. Szakacs Razvan**

**GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria**

**TEHNOREDACTARE SI EDITIE:**

**ec. Calmutchi Mihai Rares**

**Data elaborarii: Mai 2018**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### INTRODUCERE

#### 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE"**
- **NR. PROIECT: 547/2018**
- **BENEFICIAR: Fodor Ludovic si Fodor Eva**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara , Municipiul Deva, str. Plaiului, f.n., zona Sadoveanu**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC EUROEIS PROCONS SRL**

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

### 1.2.1. Solicitari ale temei program

Obiectivul lucrării este elaborarea PUZ – realizare ansamblu locuințe colective, strada Plaiului, în baza CU nr. 433 / 12.09.2017, cu introducerea în intravilan a suprafeței de teren studiată –  $S=5.303,00\text{mp}$ , pentru schimbarea destinației terenului din arabil în curți construcții.

Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.Z., are ca scop introducerea în intravilan a suprafeței de teren de  $5.303,00\text{mp}$  și mobilarea acesteia cu șase locuințe colective. Terenul este amplasat în Municipiul Deva, str. Plaiului, f.n., în zona strazii Sadoveanu, jud. Hunedoara.

Terenul în suprafața de  $5.303,00\text{ mp}$  (conf. C.F. și măsuratori teren) se află în proprietatea lui Fodor Ludovic și Fodor Eva, este înscris în C.F. 70653, nr. cadastral 4841, nr. topo. 526/8, situat în extravilanul municipiului Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. al mun. Deva nr. 223/1999, având valabilitatea prelungită prin HCL nr.11/2013. Conform măsuratori teren  $St = 5.303,00\text{mp}$ .

Beneficiarii documentației, Fodor Ludovic și Fodor Eva, solicită extinderea zonei de locuit a Municipiului Deva și amplasarea a șase locuințe colective (grupate două câte două), conform planului de situație propus.

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului Fodor Ludovic și Fodor Eva și în baza Certificatului de Urbanism nr. 433 / 12.09.2017 emis de Primăria Municipiului Deva. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În baza C.U. 433 / 12.09.2017 eliberat de Primăria Municipiului Deva, se elaborează documentația urbanistică solicitată, faza P.U.Z., pentru realizarea unei clădiri - "Ansamblu locuințe colective".

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

#### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective , in zona de sud est a Municipiului Deva, si se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante si complementare ale zonei. Terenul are acces din strada Plaiului prin prelungirea si amenajarea drumului de exploatare agricola existent apartinand Domeniului Public.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

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

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al mun.Deva aprobat prin H.C.L. nr. 223/1999, prelungit cu H.C.L. nr.11/2013
- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizata de O.C.P.I.Hunedoara
- Studiul geotehnic intocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică a zonei studiate;

Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat;

Studiu pedologic special pentru încadrarea în clasele de calitate;

Raport de evaluare teoretică privind situația arheologică a terenului.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

În P.U.G. aprobat cu HCL 223/1999 strada Plaiului constituie limita între intravilan și extravilanul Municipiului Deva, figurând ca un drum de acces neamenajat, folosit doar pentru accesul la stația de rezervoare apă a orașului. Între timp, prin dezvoltarea orașului, în special prin extinderea locativă a acestuia, strada Plaiului a fost amenajată, inclusiv prin extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă și canalizare). Terenurile agricole din intravilan, cât și din extravilan, au fost achiziționate de investitori (persoane fizice și juridice) inițindu-se documentații de urbanism în PUD sau PUZ în vederea mobilării acestora. Primăria Municipiului Deva intenționează transformarea prin modernizare a drumurilor de exploatare agricolă, în drumuri de interes public. Ca exemplu la cele enunțate mai sus este documentația în faza PUZ de parcelare teren în vederea realizării unui ansamblu de locuințe individuale – beneficiar

Marius Vargas – pe un teren aflat la nord – vest de terenul studiat. Zona nu a suferit în timp transformări majore, intervențiile negenerând modificări a structurii funcționale. Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunea complementară a zonei.

### 2.1.2. Date administrativ teritoriale

Deva este Municipiu, reședința a județului Hunedoara, Transilvania, România.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului.

Orașul se învecinează cu munții Poiana Ruscăi și munții Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare munții Parâng și masivul Retezat.

Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale munților Poiana Ruscăi (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc ferindu-l de excese climatice.

Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 metri.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori.

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în extravilanul Municipiului Deva, la limita de sud-est a intravilanului, în imediată vecinătate a cartierului de locuit Sadoveanu.

Forma generală a terenului studiat este dreptunghiulară, cu dimensiunile de cca. 100,00m x 45,00m. Terenul prezintă o declivitate pronunțată desfasurându-se pe latura lungă, paralela cu curbele de nivel.

Accesul și circulația principală în zona se desfașoară pe strada Plaiului, cu acces direct din strada Mihail Sadoveanu și din prelungirea străzii Plaiului prin drumul de exploatare agricolă aflat pe Domeniul Public.

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află amplasat în extravilanul localității, în partea de sud-est față de centrul localității:

#### **Se învecinează :**

N-V – parcela proprietate Vargas Marius

N-E – teren proprietate domeniul public

S-E – parcela 526/9 cad 6255 (persoane fizice sau juridice neidentificate-neintabulate)

S-V – parcela 526/6 cad 4487 si teren proprietate Vargas Marius

Distanta din axul ansamblului propus fata de cea mai apropiata cladire de locuit este mai mare de 100,00m. Distanța din axul ansamblului propus fata de cea mai apropiata cladire de locuit *propusa* in PUZ adiacent este de cca. 30,00m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic, terenul prezinta o declivitate pronuntata. Suprafata cercetata se afla situata in zona de lunca ce se dezvoltă pe malul stang al raului Mures.

#### ● *Date climaterice:*

Zona studiata apartine sectorului cu clima continentală – moderata, fiind caracterizata prin veri foarte calde cu precipitatii moderate si ierni reci.

Media temperaturilor anuale este de 10<sup>0</sup>C. Media temperaturii lunii celei mai calde, iuliu, este de 20<sup>0</sup>C, iar media lunii celei mai reci, ianuarie, este de -10<sup>0</sup>C. Numarul mediu anual al zilelor cu inghet este de 125-136.

Cantitatea medie anuala de precipitatii este de 600.0 mm.

Stratul de zapada are o durata medie anuala de 34,1 zile, iar grosimile medii decadaie ating valori maxime de 5,2 cm.

Dupa indicele Thornthwaite traseul se inscrie in zona cu tipul climatic «I», cu indicele de umiditate Im = -20 .... 0.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-84, este de 80-90 cm.

#### ● *Geomorfologie:*

Zona studiata este situata in sud-estul Municipiului Deva, in partea superioara a strazii Sadoveanu, cu cote absolute variind in domeniul 210-230mdNM.

Din punct de vedere geologic, formatiunile care participa la alcatuirea geologica a zonei, sunt reprezentate prin roci magmatice neofizice, sisturi cristaline epimetamorfice (seria de Pades) si depozite sedimentare de varsta cretacic superior, miocen inferior si mediu, acoperite cu depozite sedimentare mai noi apartinand cuaternarului.

Depozitele cuaternare sunt reprezentate prin etajele Pleistocen si Holocen.

#### ● *Hidrogeologia:*

Fenomenele de inghet (gheata la mal, curgeri de sloiuri) se inregistreaza in 80-90% din ierni si au o durata medie de 45-50 zile, iar podul de gheata mai rar (o data la 2 ani) si dureaza in medie 30 de zile.

Din punct de vedere hidrogeologic, apa subterana a fost interceptata, de forajele executate in zona, la adancimi cuprinse intre 10,90– 11,40 m in zona de



versant. La precipitatii abundente, datorita colmatarii canalelor pluviale, apele inunda partial carosabilul existent.

● *Date geotehnice:*

In vederea identificarii naturii si alcatuirii stratelor terenului de fundare s-au folosit date de la mai multe foraje executate in apropierea zonei de investigatie.

Succesiunea pe verticala a stratificatiei terenului, in urma interpretatii datelor din aceste foraje, se prezinta astfel:

- de la CTN la 0,40m – sol vegetal, argilos, roscat vartos ;
- de la 0,40m la 2,10m – argila tufacee cu intercalatii de lentile nisipoase si tufari, roscata, vartoasa ;
- de la 2,10m la 2,90m – gresie nisipoasa, tare.

Apa subterana nu apare.

● *Date seismice:*

Conform STAS 11100/1-93 anexa 1, privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, perimetrul cercetat se inscrie in zona seismica 6 grade MSK.

Potrivit Cod P100-1/2013, privind proiectarea cladirilor si a altor constructii de inginerie civila in zone seismice, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare ag in perimetrul studiat, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) de referinta de 225 ani, este de 0.10 g, si se foloseste pentru proiectarea constructiilor la starea limita.

De asemenea, potrivit codului mentionat, din punct de vedere al zonarii pentru proiectare in termeni de perioada de control (colt)  $T_c$ , perimetrul se incadreaza in zona cu  $T_c=0.7$  sec.

Incarcarile au fost calculate conform Normativelor si STAS-urile in vigoare astfel:

- vant: STAS 10101/20/90 amplasamentul se afla in zona A;
- zapada: STAS 10101/21/92 cladirile se afla in zona B;
- seism: STAS 11100/1-93 avand  $K_s = 0.10$ , perioada de colt  $T_C = 0.7$  sec.

Zona climaterica: zona II.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor propuse conform STAS 3300/1/85 si STAS 3300/2/85 este de 300 kPa.

Fata de centrul municipiului Deva, terenul se afla amplasat aproximativ la 2.5 km.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul si circulatia pe teren se desfasoara din strada Plaiului, strada cu acces direct din strada Mihai Sadoveanu, si din prelungirea strazii Plaiului – drum neamenajat de exploatare agricola.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Terenul luat in studiu este proprietatea Fodor Ludovic si Fodor Eva, este situat pe strada Plaiului , potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 149/1998, prelungit cu H.C.L. nr.11/2013, in extravilanul localitatii. Are suprafata totala de 5.303,00 mp si prezinta o declivitate pronuntata, pe directia Nord-Sud.

Cele sase cladiri cu regim de inaltime de D+P+2 vor fi amplasate grupate doua cate doua, de-a lungul unei curbe de nivel, aflata la mijlocul terenului, la o distanta de minim 16,00m fata de limita proprietatii la Nord si minim 18,20m fata de cladirea de locuit propusa in PUZ adiacent, sub forma radiala (panoramica), pentru a prezenta o insorire corespunzatoare, o volumetrie interesanta si o panorama deosebita spre cetatea Devei. De asemenea, se va propune realizarea unui acces carosabil, dublu sens, cu locuri de parcare adiacente si trotuare, de-a lungul curbei de nivel, pentru acces in incinta formata de cladirile de locuit, implicit accesele la garajele propuse la nivelul demisolului. In incinta creata in partea de sud a terenului se propune amenajarea unui parc, cu loc de joaca pentru copii, pe o platforma superioara platformei de acces in cladiri, la nivelul parterului. In concluzie terenul in panta pronuntata va fi sistematizat in terase, adaptand constructiile si amenajarile exterioare la declivitatea terenului, realizand un ansamblu armonios si interesant intr-o zona ridicata, cu perspectiva deosebita a Municipiului Deva.

Terenul nu va fi imprejmuit si nici parcelat.

Pe suprafata de teren propusa a fi introdusa in intravilan, de 5.303,00 mp, obiectivele propuse ocupa urmatoarele suprafete:

#### **TABLOUL ARIILOR:**

SC parter locuinte colective = 1.058,10 mp (4buc x 181,74mp, 2buc x 165,57mp)

S demisol locuinte colective = 1.058,10mp (4buc x 181,74mp, 2buc x 165,57mp)

S etaj1 locuinte colective = 1.058,10mp (4buc x 181,74mp, 2buc x 165,57mp)

S etaj2 locuinte colective = 1.058,10mp (4buc x 181,74mp, 2buc x 165,57mp)

SCD locuinte colective = 4.232,40 mp

Suprafata drum acces pe teren (drum sens dublu si parcare) = 1.412,43 mp

Suprafata platforma ecologica dresouri menajere = 45,00 mp

Suprafata alei pietonale = 925,03 mp  
Suprafata zone verzi = 1.609,88 mp  
Suprafata alocata loc de joaca copii = 150,87 mp  
Din suprafata construita 58,24mp – spatii servicii.  
**S total amenajat = 5.303,00 mp**

- 1.Teren neimprejmuit
- 2.TOTAL apartamente 2camere: 6ap / cladire = 36 apartamente
- 3.TOTAL persoane: 36 x 2 = 72 persoane
- 4.TOTAL locuri parcare: 14 locuri exterioare, 22 garaje la demisol
5. Spatii servicii: 58,24 mp = 5,50% din SC

#### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Funciunile propuse se integreaza in functiunea dominata si functiunea complementara a zonei si anume functiunea de locuire.

#### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0.00% ; POT propus = 19.95%;  
CUT existent = 0.00 ; CUT propus = 0.80.

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul. Exista documentatii tehnice in diverse faze de executie.

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele invecinate

Se propune realizarea a 58,24mp, la nivelul demisolului, de spatii pentru servicii.

#### 2.5.6. Principalele disfunctionalitati

Teren viran necultivat, aflat in extravilan.

#### 2.5.7. Principalele prioritati

Realizarea investitiei pentru functionalizarea zonei.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

#### a.Alimentare cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa. In apropiere, pe strada Plaiului, exista reatea de alimentare cu apa, ce poate fi extinsa pana la parcelele din zona.

#### b.Canalizarea

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de canalizare. In apropiere, pe strada Plaiului exista reatea de canalizare, ce poate fi extinsa pana la parcelele din zona.

#### c.Ape pluviale

Apele pluviale care cad pe platforme si alei de circulatie, ape conventional curate, se vor colecta si prelua la reseaua de canalizare pluviala nou propusa si directionata spre reseaua de canalizare existenta din zona – strada Plaiului.

#### d.Alimentarea cu energie electrica

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu energie electrica. In apropiere, pe strada Plaiului, exista reatea de alimentare cu energie electrica, ce poate fi extinsa pana la parcelele din zona.

#### e.Alimentarea cu gaz-metan

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu gaz-metan. In apropiere, pe strada Sadoveanu, exista reatea de alimentare cu gaz-metan, ce poate fi extinsa pana la parcelele din zona.

#### f.Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona. Se propune realizare unei platforme pentru colectarea in mod ecologic a deseurilor in suprafata de 45,00mp.

#### g.Disfunctionalitati:

Nu este cazul, deoarece zona este puternic echipata edilitar, bransarea fiind posibila in imediata apropiere – strada Plaiului.

## **2.7. Probleme de mediu**

### 2.7.1.Relatia cadru natural - cadru construit

In jurul terenului de amplasament, terenurile au folosinta terenuri agricole necultivate, terenuri propuse spre mobilare prin studii in faza PUD si PUZ. Terenul studiat nu prezinta plantatii sau arbori. Zonele verzi propuse a fi amenajate, vor fi inierbate pentru a crea un mediu adecvat functiunii principale – locuire.

### 2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de transport și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt semnalate. Amplasamentul nu figurează pe listele primăriei locale sau a Ministerului Culturii.

2.7.5. Terenuri sau clădiri cu destinație specială

Nu s-au semnalat în PUG-ul aprobat.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În vederea elaborării documentației prezente s-a întocmit de către S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. un studiu geotehnic privind condițiile de fundare pe amplasamentul studiat. S-a realizat o ridicare topo în STEREO 70, vizată de O.C.P.I. Hunedoara.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG APROBAT**

Planul Urbanistic General și Regulamentul local aferent al mun. Deva a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Deva nr. 223/1999, prelungit cu HCL nr. 11/2013. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în extravilanul Municipiului Deva.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Fiind amplasată într-o zonă cu vedere spre cetatea Devei, zona studiată beneficiază de un cadru natural deosebit. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potențialul natural al amplasamentului, eliminându-se aspectul de teren viran.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus nu este inundabil dar ridică probleme de stabilitate, probleme ce vor fi înlăturate prin modul realizării fundațiilor și elavatiilor demisolului și în special prin consolidările terenului cu coloane forate.

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (spații de odihnă cu vedere spre sud), conform

prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

### **3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul si circulatia pe teren se desfasoara din strada Plaiului si prelungirea acesteia – drum exploatare agricola existent ce este luat in evidentele Consiliului Local Deva pentru modernizare, ca drum de utilitate publica.

In incinta spatiului propus, circulatia carosabila si pietonala se va realiza pe un alee carosabila si pietonala propusa, cu parcare de-a lungul benzilor carosabile, si zona de intoarcere. Aleea carosabil-pietonala din incinta este prevazuta cu o latime de 6,00m. Ansamblul de locuinte colective propuse va beneficia si de locurile de parcare exterene si de locuri de parcare la demisolul propus, demisol realizat in declivitatea terenului. Total locuri parcare: 14 locuri exterioare, 22 garaje la demisol.

Suprafata de teren de 1.412,43 mp aferenta aleii carosabile, platformelor de parcare si de acces in locuinte va fi cedata Domeniului Public.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la constructiile propuse;
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective si asigurarea zonei cu utilitati.

#### **DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:**

Pe terenul in suprafata de 5.303,00 mp se va realiza un ansamblu de locuinte colective (6 buc), platforme pietonale-carosabile, zone verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, platforma deseuri, asigurarea utilitatilor necesare.

Terenul va fi mobilat astfel:

TOTAL ARIE CONSTRUITA PE TEREN: = 1.058,10 mp ;

TOTAL ARIE DESFASURATA PE TEREN: = 4.232,40 mp.

Indici urbanistici obligatorii conform R.G.U. si R.L.U. (conf. P.U.G. 1999 si H.G. 525/1996) :

- procent de ocupare a terenului <20%; pe teren, solutia adoptata ocupa 19,95%.

Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea beneficiarului, conform C.F. atasat este de 5.303,00 m<sup>2</sup>.

Procentul de ocupare al terenului propus ( P.O.T. propus ) este :

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 1.058,10 / 5.303,00 \times 100 = 19,95 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus ( C.U.T. propus ) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 4.232,40 / 5.303,00 = 0,80.$$

Descrierea solutiei :

Documentatia prezentata in faza P.U.Z. solicitata prin Certificatul de Urbanism propune realizarea urmatoarelor obiective:

- ansamblu locuinte colective: S=1.058,10 mp; regim de inaltime D+P+2; locuinte colective – 36 apartamente, garaje la demisol – 22 locuri de parcare, spatii servicii la demisol;
- spatii carosabile si platforme parcare: S=1.412,43 mp- 14 locuri de parcare;
- suprafata alei pietonale – trotuare adiacente drum acces si alei pietonale: S=925,03mp;
- zone verzi amenajate: S=1.609,88 mp;
- loc de joaca pentru copii: S=150,87mp;
- platforma deseuri ecologica: S=45,00mp;
- racordarii ansamblului propus la retelele de utilitati existente in zona.

Inaltimea maxima a constructiilor este de ~ 14,00 m.

Din punct de vedere constructiv ansamblu cladirilor vor avea urmatoarea configuratie:

- Infrastructura – fundatie beton armat calculate adecvat structurii terenului, elevatii beton armat;
- Suprastructura – cadre beton armat – stalpi si grinzi, pereti portanti caramida poroterm cu samburi si centuri beton armat, plansee beton armat, inchideri exterioare caramida poroterm;
- Compartimentari interioare usoare, pereti gips carton;
- Tamplarie exterioara PVC geam termopan, tamplarie interioara lemn cu geam tras;



- Pardoseli mixte – din gresie in spatiile de circulatie si spatiile umede si pardoseli calde – parchet, in spatiile locuite;
- Sarpanta lemn sau metalica cu invelitoare panouri metalice termoizolante sau tigla ceramica profilata;
- Termosistem polistiren expandat 10cm la exterior;
- Finisaje de calitate superioara adecvate spatiilor de locuire.

Accesul auto se va realiza din strada Plaiului prin aleea carosabila, cu sens dublu, realizata in incinta. Accesul pietonal se va realiza din strada Plaiului prin intermediul trotuarelor adiacente carosabilului.

Aspectul exterior, volumetria si plastica arhitecturala vor fi adecvate functiunilor propuse si adaptata cladirilor din zona.

**Funcțiuni admise:**

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective , in zona de sud est a Municipiului Deva, si se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante si complementare ale zonei – functiunea de locuit.

**Regim de inaltime:**

Regimul de inaltime al cladirilor propuse – demisol + parter + doua etaje.

Ansamblul constructiv se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ conform HGR nr. 766/1997 și la CLASA „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2006 pentru construcții normale.

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

TABLOULARIILOR	mp	%
<b>Suprafata teren studiat:</b>	<b>5.303,00</b>	<b>100%</b>
Suprafata construita	1.058,10	19,95%
Suprafata construita desfasurata	4.232,40	-
Suprafata zone verzi	1.609,88	30,36%
Suprafata carosabila si parcare	1.412,43	26,63%
Suprafata alei peitonale	925,03	17,44%
Suprafata loc de joaca pentru copii	150,87	4,76%
Suprafata platforma deseuri	45,00	0,85%
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	<b>19,95%</b>	-
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	<b>0,80</b>	-



### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Se va realiza prin bransarea la reseaua existenta de pe strada Plaiului.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si executia lucrarilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati in domeniu.

Apa calda va fi asigurata prin boilere racordate la centralele termice cu combustibil gaz-metan, individuale pe apartamente, de tip mural.

#### 3.6.2. Canalizarea menajera

Se vor realiza retele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate, prin bransarea la reseaua de canalizare de pe strada Plaiului.

#### 3.6.3. Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor de locuit va fi asigurata prin cazane de incalzire cu combustibil gaz-metan, individuale pe apartamente, de tip mural.

#### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransare la reseaua electrica, retea existenta pe strada Plaiului.

#### 3.6.5. Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila, cu legaturi tip wireless.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Deoarece scopul acestui proiect consta in amenajari pentru agrement rezultatul actiunilor este redus privind impactul asupra mediului inconjurator.

Pentru a se evalua impactul pe care il are asupra mediului inconjurator se va analiza in acord cu regulile si normele impuse in Romania si cu normele si recomandarile europene referitoare la protectia mediului, atat in perioada implementarii proiectului, cat si in perioada de exploatare a constructiilor.

Este de asteptat ca proiectul sa nu aiba un impact nefavorabil asupra mediului.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004 - anexa 1: criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului apreciem urmatoarele:

## **I. Caracteristicile planului:**

**a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (activități de depozitare) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condiții concrete de funcționare pentru a nu prezenta nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

**b. Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care deriva din ele**

Realizarea prezentului PUZ nu influențează alte planuri și programe în zonă, dar poate fi și trebuie coordonat cu eventualele documentații de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat.

**c. Relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu mai ales din perspectiva promovării durabile**

PUZ-ul este aliniat în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normală de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

Sunt asigurate toate condițiile pentru integrarea aspectelor privind considerațiile de mediu aflate în curs de derulare în procesul integrării UE.

Prin destinația de bază, spații de locuit, nu există riscul poluării zonei sau afectării persoanelor din zonă, această investiție neavând un impact negativ asupra factorilor de mediu și în mod concret la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin amenajarea unui teren viran și utilizând metode moderne de construcție.

**d. Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de ex. Planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor)**

**Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investiției sunt:**

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Cantitate totală estimată de deșeuri cca. 10 t.

Aceste deșeuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat (rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplutură pentru nivelarea terenului.

Din activitatea de – locuire - realizata pe terenul studiat vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:

- menajere;

#### Managementul deșeurilor

Obiectivul principal al managementului deșeurilor este de a proteja sănătatea oamenilor și mediul înconjurător de efectele nedorite pe care le cauzează colectarea, transportul, tratarea și depozitarea deșeurilor.

Conceptul de control integrat al poluării prevede un mecanism prin care poluanții emiși în aer, apă și sol pot fi controlați.

Managementul deșeurilor este direct legat de efectele de poluare a mediului pe care deșeurile le pot genera și de dificultatea de a fi depozitate.

Planul de management a deșeurilor evidențiază modul în care deșeurile generate vor fi stocate, în vederea valorificării/eliminării prin firme specializate.

Depozitarea și gestiunea deșeurilor rezultate din activitatea de construcție a obiectivului și cele rezultate în timpul funcționării obiectivului se vor face cu respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deșeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (*MO nr. 411/25.07.2001*);
- OUG nr. 61/2006 (*MO nr. 790/19.09.2006*) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (*MO nr. 38/18.01.2007*) pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 (*MO nr. 659/05.09.2002*) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor (*MO nr. 394 din 10.05.2005*);
- Ordonanța de urgență nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale Reciclabile;
- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

Dl. Fodor Ludovic, ca *producător de deșeuri*, va respecta prevederile Legii nr. 426/2001, care pentru "orice persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente sau persoană juridică din a cărei activitate rezultă deșeuri (producător inițial) și/sau care a efectuat operațiuni de pretratare, de amestecare sau alte operațiuni care generează schimbarea naturii ori a compoziției acestor deșeuri" impune:

- să nu amestece diferitele categorii de deșeuri;
- să asigure echipamente de protecție și de lucru adecvate operațiunilor aferente gestionării deșeurilor în condiții de securitate a muncii;
- să nu genereze fenomene de poluare prin descărcări necontrolate de deșeuri în mediu;
- să ia măsurile necesare astfel încât eliminarea deșeurilor să se facă în condiții de respectare a reglementărilor privind protecția populației și a mediului;
- să nu abandoneze deșeurile și să nu le depoziteze în locuri neautorizate;
- să separe deșeurile înainte de colectare, în vederea valorificării sau eliminării acestora;
- să desemneze o persoană, din rândul angajaților proprii, care să urmărească și să asigure îndeplinirea obligațiilor prevăzute de lege în sarcina producătorilor de deșeuri.

Dl. Fodor Ludovic, ca *deținător de deșeuri*, are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

Tipurile de deșeuri nominalizate conform H.G. nr. 856/2002, Hotărâre privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase:

- deseuri rezultate din activitățile de construcție a obiectivului: pamant excavat și pietre, deseuri inerte, deseuri menajere (10 t);
- deseuri rezultate în timpul funcționării obiectivului: deseuri menajere (0,5 t/an).

#### Eliminarea deșeurilor

##### Deșeuri menajere:

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

- în spațiu special amenajat din zona accesului carosabil pe teren, cu acces auto facil.

Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, care vor fi amplasate într-un spațiu special amenajat.

În mod ritmic, aceste deșeuri se vor evacua prin intermediul societății de salubritate locală.

Se vor respecta normele igienico – sanitare și de securitate în muncă la încărcarea și descărcarea deșeurilor menajere.

Aspectele de mediu ce pot să apară în desfășurarea diferitelor activități legate de gestiunea deșeurilor sunt:

- scurgeri accidentale de deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);

- scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare în cazul în care nu sunt manipulate corespunzător în vederea evacuării poluarea: apă, sol, subsol, pânza freatică, aer.

#### Măsurile specifice la depozitarea deșeurilor

În vederea minimizării impactului produs asupra factorilor de mediu și a gradului de poluare produs prin depozitarea deșeurilor, societatea are în vedere următoarele măsuri specifice cu caracter permanent:

- spațiile de stocare și depozitare a deșeurilor se vor amplasa în locuri amenajate;

- depozitarea deșeurilor se va realiza astfel încât să nu blocheze căile de acces în unitate;

- personalul operator va respecta măsurile de igienă și normele de sănătate și securitate în muncă;

- se va ține evidența stocului de deșeuri colectate, transportate, depozitate, valorificate, etc. și a cheltuielilor legate de gestiunea deșeurilor;

- procesul tehnologic va fi proiectat astfel încât să minimizeze deșeurile la orice nivel al procesului de producție sau pe întreaga durată de viață a produsului;

- deșeurile se vor recicla, dacă este posibil, din punct de vedere tehnic;

- toate tipurile de deșeuri se vor segrega pentru a se asigura volumul maxim de deșeuri care poate fi recuperat, reciclat sau refolosit;

- se vor asigura toate echipamentele necesare pentru gestionarea depozitelor de deșeuri și colectare, de exemplu:

- dispozitive de colectare speciale pentru toate tipurile de deșeuri;

- nișa pentru încărcare containere.

Ca producător și deținător de deșuri, societatea are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

#### Măsurile specifice la transportul deșeurilor

Obligațiile transportatorului de deșuri, conform Legii nr. 426/2001 sunt:

- să utilizeze numai mijloace de transport adecvate naturii deșeurilor transportate, care să nu permită împrăștierea deșeurilor și emanații de noxe în timpul transportului, astfel încât să fie respectate normele privind sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- să asigure instruirea personalului pentru încărcarea, transportul și descărcarea deșeurilor în condiții de siguranță și pentru intervenție în cazul unor defecțiuni sau accidente;
- să dețină toate documentele necesare de însoțire a deșeurilor transportate, din care să rezulte deținătorul, destinatarul, tipurile de deșuri, locul de încărcare, locul de destinație și după caz, cantitatea de deșuri transportate și codificarea acestora conform legii;
- să nu abandoneze deșeurile pe traseu;
- să respecte pentru deșeurile periculoase reglementările specifice transportului de mărfuri periculoase cu aceleași caracteristici;
- să folosească traseele cele mai scurte și/sau cu cel mai redus risc pentru sănătatea populației și a mediului în care au fost aprobate de autoritățile competente;
- să posede dotarea tehnică necesară pentru intervenție în cazul unor accidente sau defecțiuni apărute în timpul transportării deșeurilor periculoase sau în cazul în care nu deține dotarea tehnică și de personal corespunzătoare, să asigure acest lucru prin unități specializate;
- să anunțe autoritățile pentru protecția mediului despre orice transport de deșuri periculoase înaintea efectuării acestuia, precum și Inspectoratul pentru Situații de Urgență ISU, în cazul transportului deșeurilor cu pericol de incendiu sau explozie.

Gestionarea, stocarea și transportul spre depozitarea definitivă a deșeurilor se vor realiza în condiții de eficiență și securitate pentru factorii de mediu, în conformitate cu legislația în vigoare.

Impactul potential asupra componentelor mediului si masuri de reducere a acestora

Apa: lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Apa potabilă: alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin bransament la rețeaua existentă din zonă.

Canalizare menajeră: prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC - KG cu D=110 mm se elimină posibilitatea infiltratilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzată: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare din teava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm și se vor descarca în rețeauă de canalizare strădală. Apele pluviale căzute pe suprafața obiectivului se vor colecta prin rețeaua de canalizare și conduse spre rețeaua strădală.

### **În timpul construcției obiectivului:**

#### **Aerul:**

Sursele de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului vor fi reprezentate de:

- excavarea pământului;
- manevrarea materialelor de construcție (nisip, pietriș, ciment);
- traficul auto.

Toate aceste categorii de surse sunt neregulate, fiind considerate surse de suprafață.

În perioada de execuție a lucrărilor, impactul asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora va fi redus.

Tipurile de lucrări necesare pentru punerea în operă a proiectului, înscriu lucrările de construcție în categoria construcțiilor normale.

Execuția construcțiilor constituie, pe de o parte, o sursă de emisii de praf, iar pe de altă parte, o sursă de emisii a poluanților specifici arderii combustibililor fosili (produse petroliere distilate) în motoarele utilajelor necesare efectuării lucrărilor specifice și ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de praf care apar în timpul execuției lucrărilor de construcție la obiectele noi sunt asociate lucrărilor de manevrare a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare, altor lucrări specifice.



Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice.

Alături de aceste lucrări specifice construcției, se va efectua transportul materialelor spre amplasament.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea vântului, fenomen care însoțește, în mod inerent, lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței, pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului.

Praful generat de manevrarea materialelor și de acțiunea vântului este, în principal, de origine naturală (particule de sol, praf mineral).

Alături de aceste surse de impurificare a atmosferei, în aria de desfășurare a lucrărilor există a doua categorie de surse, și anume utilajele cu care se efectuează lucrările: excavatoare, buldozere, etc.

Utilajele, indiferent de tipul lor, funcționează cu motoare Diesel, gazele de eșapament evacuate în atmosferă conținând poluanți specifici arderii motorinei și anume: oxizi de azot (NO<sub>x</sub>), dioxid de sulf (SO<sub>2</sub>), compuși organici volatili nonmetanici (COV<sub>nm</sub>), oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a.

Se estimează că valorile concentrației poluanților specifici – NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, pulberi nu vor depăși valorile limită impuse de legislația în vigoare, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 1218 / 2006 – privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezența agenților chimici.

Pentru limitarea surselor de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului se vor lua următoarele măsuri:

- amplasamentul va fi îngrădit;
- transportul materialelor spre amplasament se va realiza cu autovehicule acoperite;
- vehiculele de transport materiale vor avea traseu bine stabilit în cadrul incintei, asigurând un nivel minim al emisiei de gaze de eșapament;
- la ieșirea din amplasament roțile camioanelor vor fi spălate cu ajutorul unei instalații de spălare specifice.

Impactul generat de activitățile de construire a obiectivului de investiție asupra aerului ambiental, în condiții de respectare a măsurilor prevăzute prin proiect, a normelor specifice de sănătate și securitate în muncă, se consideră că se va încadra la un nivel acceptabil atât pentru factorul uman, cât și pentru factorul de mediu aer.



### În timpul funcționării obiectivului

Din activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului nu se emit poluanți.

#### Aerul:

Principalele emisii în atmosferă, rezultate din activitățile desfășurate în cadrul obiectivului sunt:

- nu este cazul.

#### Cai de comunicații

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

Nu există disfuncționalități în cazul cailor de comunicație majore sau al rețelelor edilitare majore.

Pe amplasament se vor realiza noi alei carosabile și pietonale de acces, platforme de parcare auto, distincte și dimensionate conform normelor în vigoare.

#### Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat.

În general, un kg de sol conține:

- substanțe minerale, circa 0,78 kg, respectiv 52 % ca volum;
- aer, circa 0,015 kg, 25% ca volum;
- apă (inclusiv substanțe dizolvate), 0,15 kg, 18% ca volum.

Între factorii de mediu, solul are o importanță majoră, el constituind, pe de o parte, un loc de acumulare a elementelor poluante, iar pe de altă parte, un mijloc de răspuns dinamic la procesul de acumulare.

Modificările care se produc în sol, ca urmare a impactului poluanților, se reflectă asupra celorlalte verigi ale lanțului trofic, vegetație - apă - animale - om. În funcție de natura și intensitatea impactului și de însușirile native fizice și chimice ale solurilor, amploarea modificărilor este diferită.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer.

In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

a) Selectarea si colectarea deeurilor din procesul de executie se va realiza pe amplasment, in spatii special amenajate;

b) Colectarea deeurilor din exploatare in recipienti corespunzatori si inlaturarea acestora pe baza contractului incheiat cu firmele de salubritate.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

#### Zgomotul si vibratiile

Intreaga activitate care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare.

Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

#### Radiatiile

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

#### Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrarile de constructii ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

#### Protectia calitatii apelor

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru

inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protectia mediului incidente, OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

## **2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:**

### **a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este scazuta - ca durata sau frecventa - ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiei de baza a investitiei – de locuire, care implicit presupune o conservare corespunzatoare a mediului inconjurator privind calitatea si aspectul acestuia.

**b.Natura cumulativa a efectelor** - Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei sunt neutre, netoxice, create si agrementate pentru medii in care stau sau locuiesc oameni.

**c.Natura transfrontaliera a efectelor** - Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se afla in apropierea zonei de frontiera.

### **d.Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu**

Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, vecinatatile, nu sunt surse de noxe sau activitati neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizarii de catre oameni.

**e.Marimea si spatialitatea efectelor** (zona geografica si marimea populatiei potential afectate) - Efectele - ca areal de suprafata cat si numar de populatie posibil afectata -consideram ca sunt practic nule, neafectand practic utilizatorii.

f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat este zero, nu se pune problema de alt areal si nici de valoarea acestuia.

g. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; nu exista caracteristici naturale speciale.

h. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind desfasurate activitati generatoare de noxe, risc poluare, accident.

i. Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii : POT max =20,00%

j. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

In zona (si pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona si luand in considerare situatiile cu investitii similare, apreciem ca investitia nu este un risc pentru mediu.

Aceasta incadrare e sustinuta de faptul ca la toate investitiile similare realizate in tara si UE au fost autorizate de organele competente in protectia mediului fara probleme, fiind aprioric o activitate relativ nepoluanta, dar care contribuie activ la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin reducerea consumului de energie produsa din surse clasice generatoare de poluare.

Proiectantul considera ca prezenta documentatie PUZ se incadreaza in prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5(3)a care precizeaza: la o activitate nepoluanta se impun evaluari de mediu numai daca pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar in HG 1213/06 cap 3 -ce se incadreaza in criteriile de selectie.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### 3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul.

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

Proprietate privata – persoane fizice sau juridice.

### 3.8.3. Determinarea circulatiei terenului intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse

Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand functional zona, inlaturand in acelasi timp aspectul actual al terenului viran neamenajat, prezent in extravilanul Municipiului Deva, adiacent intravilanului.

Prin respectarea legislatiei in vigoare realizarea proiectului de executie va cuprinde atat elemente de constructie, de monitorizare pe parcursul existentei obiectivului propus cat si de inchidere si monitorizare a acesteia conform normelor U.E.

## **5 . PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI:**

Elaborarea PUZ-ului s-a facut pentru stabilirea masuratorilor de conformare a obiectivului, care prin functionalitatea sa si prin amplasament trebuie sa fie optim din punct de vedere urbanistic.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 5.303,00mp;
- stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului prin amenajarile si mobilarea propusa;
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile;
- crearea de noi locuri de munca.

Consideram oportuna realizarea acestei investitii deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect isi propune sa indeplineasca urmatoarele obiective specifice :

- necesitatea majorarii numarului de spatii de locuit;
- protectia mediului este obiectivul major urmarit cu stictete de beneficiar, calitatea arealului inconjurator investitiei fiind o importanta parte componenta a investitiei.

Intocmit:

*Arh. Hamos Emilia*

## VOLUMUL 2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **DENUMIRE LUCRARE: "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE"**
- **NR. PROIECT: 547/2018**
- **BENEFICIAR: FODOR LUDOVIC si FODOR EVA**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara , Municipiul Deva, str. Plaiului, f.n., zona Sadoveanu**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC EUROEIS PROCONS SRL**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru zona aflata in extravilanul Municipiului Deva propusa pentru amplasarea unui ansamblu de locuinte colective pe o suprafata de teren de 5.303,00 mp.

Terenul in suprafata de 5.303,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea lui Fodor Ludovic si Fodor Eva, este inscris in C.F. 70653, nr. cadastral 4841, nr. topo . 526/8, situat in extravilanul municipiului Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. al mun. Deva nr. 223/1999, avand valabilitatea prelungita prin HCL nr.11/2013. Conform masuratori teren St = 5.303,00mp.

R.L.U. constituie actul de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul Local conform Legii 50/1991 republicata .

### **2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile
- si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind apele.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

- Planul urbanistic general al mun.Deva, aprobat prin H.C.L. 223/1999, prelungit prin HCL nr.11/2013.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiului de fundamentare privind: situatia juridica a terenurilor, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografica vizata de O.C.P.I.Hunedoara si a studiului geotehnic privind conditiile de fundare pe amplasament, intocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.

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

### **3.Domeniul de aplicare.**

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care il completeaza si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor .

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

### **4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

#### *4.1.Reguli cu privire la protectia mediului;*

- art.22.Protectia calitatii factorilor de mediu;
- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale, civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
- constructiile anexe care prin natura functiilor si echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosuri, se vor integra prin masurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislatia sanitara O.M.536/1997 si de mediu pentru zone de constructii de locuit si functiuni complementare;
- se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer;
- art.23.Gestionarea deseurilor;
- colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare Europubele, care vor fi ridicate de doua ori pe saptamana de catre furnizorul de servicii autorizat.



#### 4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor fata de limita proprietatii este de minim 2.00 m daca fatada propusa prezinta ferestre sau minim 0.60m daca fatada propusa nu prezinta ferestre, conform Codului Civil in vigoare.

-art.6. Orientarea fata de punctele cardinale

-se va tine seama de art.17 R.G.U. si Anexa nr.3.

- in mod special, constructiile de locuit trebuie amplasate astfel incat toate incaperile de locuit sa fie luminate cel putin o ora si jumătate la solstitiul de iarna. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

-art.7. Amplasarea fata de drumurile publice

-conform prevederilor art. 18 din RGU si Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea conditiilor impuse de Legea nr.37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice;

-toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;

-zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;

-zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Pentru drumurile locale si aleile propuse nu se impun restrictii;

-zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia circulatiei;

-zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri in rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri in debleu pana la 5,00 m;

-autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate, conform legii;

In sensul prezentului regulament, prin functiune de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic (pensiune turistica), spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale.

-art.8. Amplasarea fata de aliniament

– conform. art. 23 din RGU;

– cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

– in sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit din strada, trotuar si spatiul verde de folosinta si utilitate publica precum si aliniamentul stabilit prin planșa propuneri – reglementari la constructiile propuse;

– se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor construite prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al asezarii de: locuire;

-cladirile vor fi retrase fata de aliniament in urmatoarele conditii de exceptie: retrageri la intersectii pentru asigurarea vizibilitatii; inaltimea cladirii depaseste distanta masurata pe orizontala fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

-autorizarea executarii constructiilor retrase fata de aliniament (conform Plansei reglementari urbanistice) este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

-art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

-conform RGU art.24 si Regulilor de baza cuprinse in RLU;

-in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0.60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2.00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

-pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3,00 m; in cazul construirii mai multor corpuri de cladire pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 m;

-in sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecariu tip de zona pentru a putea fi construit;

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform normelor de prevenire si stingere a incendiilor si a normelor de insorire;

-conform RGU, art.24, distantele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;

-se recomanda sa nu se mai admita situatiile de aparitie a unor calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura;

-in relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

-in regim inchis (insiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu constructiile invecinate) parcele de 8,0 m minim ;

-in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcela de 12,0 m minim;

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati) parcela de 12,0 m latime minim;

– prevederile art.24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse se bazeaza pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Ele au caracter minimal si vor fi completate de norme locale pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;

- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru doua constructii invecinate;

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor de pompieri;

- respectarea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare controlata;

– amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul S.C.Transelectrica S.A.-Sucursala de Transport Timisoara, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;

– platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10 m fata de locuinte, conf. OMS 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### *4.3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

##### -art.10. Accese carosabile

– conform art.25 din R.G.U. anexa nr. 4 si Cod civil art.616-619;  
– caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de semnalizari, imprejmui, etc. In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta;

– se va asigura prin intermediul drumurilor de exploatare private sau publice, accesul la orice lot pana la realizarea investitiilor in zona;

– pentru drumurile care se termina in fundaturi, este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce asigura securitatea zonei (parcare, loc de intoarcere, etc);

– stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

##### - art.11. Accese pietonale

– conform art.26 din R.G.U.si Codul civil art. 616-619;

– prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;

– codul civil prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica, situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect dimensionate in adancime, poate solicita pe cale legala o trecere prin lotul vecinului sau. Servitutea de trecere trebuie realizata astfel incat sa pricinuiasca cat mai putin paguba proprietarului terenului de la strada.

#### *4.4.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara*

##### art.12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

– conform art.27 si 28 din R.G.U.si Codul civil art. 610;

- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu apa, energie electrica, telefonizarea si canalizarea;
- extinderile de retele sau marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, partial sau in intregime;

art.13. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

#### Retele de apa potabila

- alimentarea cu apa se va face prin retele de alimentare cu apa, realizate de proiectanti si constructori de specialitate, la urmatoarea faza de proiectare.

#### Canalizarea apelor uzate

- se vor respecta normativele privind protectia mediului.
- orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

#### Retele de energie electrica si telefonie

- instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

#### Retele termice

- Centrala termica va fi inglobata in fiecare cladire, conceputa in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. La amplasarea instalatiilor de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare, cu respectarea legislatiei specifice in vigoare.

art.14. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

- conform art. 29 din R.G.U. si Codul civil, art.176-178 .
- extinderile de retele sau de marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local sau societatile furnizoare de servicii de profil;

#### *4.5.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului*

art.17.Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;
- aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei. Pentru a elimina aprecierile subiective, se impune ca regula generala respectarea specificului consacrat al zonei;

– in vederea respectarii principiilor de baza privind estetica arhitecturala a zonei, se vor identifica detaliile caracteristice cladirilor din zona in care urmeaza sa se inscrie ;

- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:
  - conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
  - proportii si tratare arhitecturala ( raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
  - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
  - evitarea detaliilor cu decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
  - materialele de constructie adaptate functiei de locuire (textura, culoare);
  - se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura, etc.).

art.18. Procentul de ocupare al terenului

– conform H.G. 525/1996:  
– coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;

– pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de 19,90%, maxim admis prin H.G. 525/1996 fiind 35%, in acest procent intrand toate obiectele propuse ;

*4.6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiri*

art.19.Parcaje

– se vor respecta prevederile art. 5.3. si 5.5.1. din H.G. 525/1996;  
– suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

art.20. Spatii verzi

– se vor respecta prevederile art. 6.2. H.G. 525/1996;  
– arborii existenti vor fi pastrati partial;  
– amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

art.21.Imprejmuire

- se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;
- se va urmari respectarea catorva reguli generale:
  - in cazul constructiilor retrase din aliniament si in interiorul parcelei cum este cazul actual, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1.80 m transparenta dublata la interior cu un gard viu sau doar cu gard viu;
  - se pot adopta solutii cu imprejmuii cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
  - se interzice folosirea sarmei ghimpate, a cioburilor de sticla, etc.
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;
- in conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuii:
  - imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltime pana la 1.80 m;
  - imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor si/sau integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice;
  - imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba in cazul organizarii de santier pe parcursul executarii unor lucrari.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

art.1. Functiunea dominanta a zonei – subzona rezidentiala si institutii si servicii publice;

art.2. Utilizari permise – comerciale, institutii publice, prestari servicii, mica productie nepoluanta cladiri rezidentiale si anexe ale acestora;

art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

art.4. Interdictii temporare – nu sunt;

art.5. Interdictii definitive – constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta:

- constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea aspectului vizual, poluarea aerului, apei, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunile permise;
- activitati ce nu sunt legate direct de cele permise in zona.

*Intocmit:*

Arh. Hamos Emilia