



## PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER REZIDENȚIAL CU 16 LOCUINȚE

Beneficiara: S.C. CERURIM S.R.L.  
Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA  
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
Proiect nr: 58/ 09.2018  
Data: 09/ 2018



**Fișa cu responsabilități**

**BENEFICIAR: SC CERURIM SRL Deva - J20/638/2013**  
Deva, str.Santuhalm, nr.35A

**PROIECTANT: SC CONTIS PROIECT SRL DEVA**  
GENERAL Deva, b-dul.1 Decembrie 1918, bloc C, sc 2, ap 23  
J20/600-1995

Șef proiect arh. Mircea Ungureanu

**PROIECTANT: SC KAPPA ARCH PROIECT SRL DEVA**  
DE SPECIALITATE Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4  
J20/949/ 2018

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

Topografie ing. Mihai Avram



# VOLUMUL 1

## MEMORIUL GENERAL

### 1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

##### 1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CARTIER REZIDENȚIAL CU 16 LOCUINȚE
- NUMĂR PROIECT: 58/09.2018
- BENEFICIARA: S.C. CERURIM S.R.L. cu sediul în mun. Deva, str.Santuhalm, nr.35A
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUN. DEVA, STR. PLAIULUI, F.N.

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

Documentația prezentă propune realizarea unui ansamblu de 16 locuințe în intravilanul municipiului Deva, pe un teren în suprafață de 10045,00 mp, conform Extrasului de C.F. prezentat.

Propunerea de dezvoltare a zonei rezidențiale din municipiul Deva, strada Plaiului respectă reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate anterior P.A.T.Z.I. D-H-S - având destinația de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva, este situat în zona sud-estică a localității, cu acces din strada Mihail Sadoveanu, în zonă destinată pentru construcții de locuințe și dotări complementare.

##### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (P.U.G, P.U.Z.) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico - edilitară existentă.

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

##### A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;
4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituți);

##### B. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de



calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.

3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

C. Probleme de protecția mediului

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

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

D. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;

2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;

3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;

F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE

Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;

- Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;

- Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții.

Normative, Ghiduri, Metodologii

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;

- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z:

- PATZI D-H-S;

- Planul urbanistic general al municipiului Deva;

- Planul Urbanistic Zonal aprobat pe un teren adiacent celui aflat în studiu.

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

## a.) DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Caracterul zonei nu este încă definitivat, însă apariția a tot mai multe locuințe tip vilă dau imaginea dezvoltării urbane în anii următori. Zona în studiu reprezintă una din direcțiile de dezvoltare ale conurbației Deva- Hunedoara – Simeria, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații,





alunecări de teren) și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o locuire ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

## 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform PUG Deva, aprobat cu HCL 223/1999, prelungit cu HCL11/2013, și a extrasului CF, terenul este situat în intravilanul municipiului, amplasat în partea de sud-est a localității, adiacent străzii Plaiului, cu latura lungă relativ paralela cu strada M.Sadoveanu și în aval spre bulevardul 22 Decembrie, zonă destinată pentru construcții de locuințe și dotări complementare.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel semnificative, de la cota 192,52 spre strada M. Sadoveanu până la cota 205,30, pe o lungime de 213,85 m, respectiv o pantă medie de 6,0%.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

- zona seismică de calcul cu coeficientul  $K_s = 0,08$  cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.
- zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dina
- mică de bază  $g_v = 30$  daN/m<sup>2</sup>.
- zona A pentru încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă  $g_z = 90$  daN/m<sup>2</sup>.

## 2.4 CIRCULAȚIA

- Accesul la lotul existent se realizează din strada Plaiului la care frontul stradal este de 43,78 m.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga zonă în studiu se dezvoltă pe teren cu destinație agricolă – livada intravilan, fosta Fermă 5, însă pe teren după anii 1990 pomii au fost defrișați în totalitate.

Amenajarea se va realiza pe teren proprietatea SC CERURIM SRL Deva și este înscris în CF nr. 76057 Deva, cu nr.cadastral 76057, în suprafață de 10045,00 mp.

În prezent amplasamentul este liber de construcții și este împrejmuit parțial.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat în prezent este teren agricol, nu dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze, însă în imediata apropiere, pe strada Plaiului există rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se află în curs de desfășurare procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Vecinii direcți au completat și semnat formulare de notificare privind acceptul pentru realizarea zonei rezidențiale. Au fost publicate două anunțuri în ziare de circulație la nivel județean, iar la fața locului a fost expus un panou informativ. Până în prezent nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Parcelele propuse vor avea suprafețe cuprinse între 338,00 mp și 642,00 mp.



Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime maxim P+1(M) și vor fi cuplate un număr de 12 și 4 izolate.

Axul aleii propuse corespunde în porțiunea amplasamentelor orientării nord-sud. Din această dispunere a terenurilor rezulta în parte atât conformarea loturilor cât și dispunerea locuințelor în cadrul lotului de preferință pe direcția nord-vest - sud-est.

Se va realiza o cale de acces mediana terenului, cu latimea care va rezulta în urma studiului, pentru de comandarea și deservirea loturilor. Fiind mai lungă de 25,0m, calea de acces va fi prevăzută cu supralargiri, iar la capăt cu suprafața de manevra pentru întoarcere a autovehiculelor de intervenție.

### 3.1. Indicatori propuși

#### BILANȚUL TERITORIAL, INDICI

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafață (mp)	%	suprafață (mp)	%
ZONĂ CONSTRUCȚII LOCUINȚE INDIVIDUALE - 16 LOTURI	-	-	2.500,00	max. 35
ALEI CAROSABILE DE INCINTĂ	-	-	827,22	21,15
ALEI PIETONALE	-	-	227,23	7,14
ZONE VERZI AMENAJATE-9 LOTURI NECONSTRUIBILE	-	-	2188,27	41,74
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	204,38	1,76
TEREN AGRICOL - arabil intravilan	10.045,00	100	-	-
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.</b>		<b>100</b>	<b>10.045,00</b>	<b>100</b>

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU

71.800,00

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

maxim 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

maxim 1

LOTURILE PROPUSE vor avea următoarele suprafețe:



NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINATIE TEREN / REGIM H.
LOT 1.B.	380.00 mp	Locuinta individuala / (D)+P+1(M)
LOT 2.B.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 3.A.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 4.B.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 5.A.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 6.B.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 7.A.	360.00 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 8.	641.80 mp	Locuinta individuala / (D)+P+1(M)
LOT 9.	630.60 mp	Locuinta individuala / (D)+P+1(M)
LOT 10.A.	469.45 mp	Locuinta individuala / (D)+P+1(M)
LOT 11.B.	434.20 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 12.A.	419.60 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 13.B.	393.50 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 14.A.	378.75 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 15.B.	352.40 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 16.A.	337.60 mp	Locuinta cuplata/ (D)+P+1(M)
LOT 17.	1258.83 mp	Folosință comună / alei carosabile pietonale, zone verzi
LOTURI NECONSTRUIBILE (ZONE VERZI)	2188.27 mp	
TOTAL	10.045.00 mp	(Suprafață reală măsurată)

### 3.2. modul de integrare a investiției propuse în zonă

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile nu vor depăși 6 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 9,00 m.

Aleile de incintă propuse vor avea lățimea minimă de 3,50 m, la care se adaugă trotuare pe ambele părți, de câte 1,50 m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate retras față de limita de proprietate cu 3,50 m și respectiv 7,50 m față de limita de proprietate, având în vedere profilul stradal minimal, într-o zonă rezidențială.

În relație cu limitele laterale ale parcelelor patru dintre construcții vor fi amplasate



independent, iar 12 vor fi cuplate câte două. La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G. 525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se va asigura conform art. 25 ./H.G. 525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcela beneficiază de un acces la garajul propriu.

Beneficiarul SC CERURIM SRL Deva, care este și proprietarul terenului, își propune să realizeze 16 locuințe pentru salariații săi. Lucrările propuse cuprind:

- construirea a 16 locuințe
- cale de acces carosabilă și pietonală,
- amenajarea terenului și împrejmuirea loturilor,
- rețele și instalații exterioare pentru: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan, bransamentele locuințelor la utilități, iluminat stradal, canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și bransamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și pentru rețeaua de gaz metan asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96 .

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

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și bransament, racord pentru iluminatul stradal; - realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de gaz aflată în zona din imediată apropiere a terenului.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30o-45o și învelitoare din țiglă.

Se propune realizarea a 16 locuințe fiecare cu regimul de înălțime P+1. Din totalul de 16 locuințe, 4 locuințe sunt independente și 12 locuințe cuplate în pereche de câte două. Fiecare locuință va fi unifamilială.

Locuințele independente vor avea suprafața construită la sol de cca. 98,00mp, suprafața desfășurată de 196,00mp, cu următoarea configurație:

parter – hol acces și decorație, camera de zi cu bucatăria în sistem „open-space”, un dormitor, o baie de serviciu, casa scării și o terasă descoperită adiacentă camerei de zi.  
etaj – hol de etaj, două dormitoare deservite de o baie, un dormitor matrimonial cu dressing, baie proprie și acces la un balcon.

Locuințele cuplate în pereche de câte două vor avea suprafața construită la sol de cca. 80,00 mp pentru una locuință, suprafața desfășurată de 160,00mp pentru una locuință, cu următoarea configurație a unei locuințe, cea cuplată fiind identică dar în oglindă:

parter – hol acces și decorație, camera de zi cu bucatăria în sistem „open-space”, un dormitor, o baie de serviciu, casa scării și o terasă descoperită adiacentă camerei de zi.  
etaj – hol de etaj, un dormitor și un birou deservite de o baie, un dormitor matrimonial cu dressing, baie proprie și acces la un balcon.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșee din beton armat, învelitoare din țiglă





ceramica sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

Locuintele vor fi dotate cu instalatiile interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; gaze naturale - instalatie de utilizare pentru centrala termica si bucatarie; termice - instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

#### AMENAJAREA TERENULUI SI IMPREJMUIREA LOTURILOR,

Avand in vedere configuratia terenului cu declivitate pe doua directii, diferenta maxima de nivel pe diagonala intre laturile scurte fiind de 16,60m pe o lungime de 220,00m, adica o panta medie de 7,55%, se impune a se realiza amenajarea terenului prin terasari. In acest sens se vor realiza ziduri de sprijin de mica anvergura (cca.40...60cm) intre loturi, pentru preluarea diferentelor de nivel a planeitatii loturilor. Zidurile de sprijin vor avea si rol de socluri pentru imprejmuirea loturilor. Imprejmuirea se va realiza cu panouri de gard metalice, transparente.

Împrejmuirile realizate în aliniament, se recomandă a fi transparente, iar înălțimea lor nu va depăși 1,80 m. Porțile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmuirile laterale vor fi transparente de preferință, având înălțimea de 1,80m.

### **3.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.**

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

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarei SC CERURIM SRL
Etapa I	Comasarea celor două parcele Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operatiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de executie privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale



### **3.4. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

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

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

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametri admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile

Prin propunerea de dezvoltare a zonei de locuire în municipiul Deva se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat. În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcela în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

Întocmit, arh. Kalauz Maria Angela

