

Volmul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrării:** Intocmire studiu PUZ zona locuinte; denumirea **PENSIUNE TURISTICA „IANKHAUS” P+1E+M SI IMPREJMUIRE**, extavilan, Mun. Deva, fn, parcela nr. C.F.65306, nr. CAD.65306, respectiv parcela nr. C.F.64980, nr. CAD.64980, jud.Hunedoara.
- **Beneficiar:** S.C. IANKHAUS S.R.L., str. MARASESTI, nr.6, Mun.DEVA, jud.Hunedoara
- **Proiectant general:** SC A&SIC0 CONSULTING SRL, Sediul social: loc. Deva, bdul. 22 Decembrie, nr. 37A, jud Hunedoara, Nr. de inregistrare in Registrul Comertului: J20/1349/2007, Cod unic de inregistrare: RO22426989, tel. 0728845181, ing. MADARAS IULIAN
- **Sub proiectantii:**
SC ARHIKIT SRL Toplita de Mures, nr.51, Judetul Hunedoara, CIF 17561024, tel 0724307048
Arh.Mihailescu Florin Mircea, **adresa de corespondenta: Deva, str.Cringului nr.15, Judetul Hunedoara**
- **Data elaborării:** martie 2017

1.2 Obiectul lucrării:

● Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a întocmit la comanda beneficiarului, ca urmare a certificatului de urbanism nr.293 din 21.07.2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA, în vederea întocmirii planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan si stabilirea ca: zona functionala de locuire si servicii;

Documentatia trateaza un teren cu o suprafata de 2.850,00 mp in extravilanul Mun.Deva, incadrat intr-o parcela de studiu de 11.000mp în vederea formarii unei zone de locuit si functiuni complementare.

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor în proportie de 100%, respectiv intabulat cu drept de supraficie pentru IANKHAUS S.R.L. pe o perioada de 20 ani, incepand cu data de 21.04.2016;

Obiectivul propus nu afecteaza statutul juridic al terenului decât în masura in care beneficiarii cedeaza teren pentru modernizarea drumului existent in zona.

Pentru terenul studiat nu sunt prevazute reglementari urbanistice specifice.

1.3 Surse documentare:

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ GM- 010- 2000, aprobat cu MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile și completările ulterioare;
- certificat de urbanism;
- extras funciar;
- ridicare topo;
- P.U.G. Mun. DEVA;
- Siteul oficial al primariei mun. DEVA: <http://www.primariadeva.ro/>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2. Evolutia zonei

● Date privind evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivelor propuse prin PUZ a fost: teren agricol, livezi.

Zona de Nord-vest a localitatii a cunoscut o dezvoltare minora în ultima vreme. Beneficiarul isi exprima dorinta de realizare a investitiei in zona prin:

-cresterea posibilitatii de cazare si oferirea de servicii de turism si agrement in aceasta zona cu deficit de structuri de cazare clasificate si cu un aflux important de turisti, care nu pot beneficia, in acest moment, de serviciile turistice, pe care urmeaza sa le ofere aceasta pensiune.

-crearea de locuri de munca in domeniul turismului, ca alternativa la fosta activitate de minerit din zona si la actuala situatie de somaj masiv

-Crearea locurilor de muncă prin activități de turism, în special pentru tineri și femei -forta de munca excedentara, in aceasta zona defavorizata

-Creșterea valorii adăugate în activități de turism –prin oferirea unei game diversificate de servicii specifice

- Crearea, infrastructurii și serviciilor turistice;
- Creșterea numărului de turiști și a duratei vizitelor.
- Crearea de alternative de dezvoltare pentru zona
- Valorificarea cadrului natural .
- Disponibilitatea fondurilor europene pentru acest tip de investitii

● **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenul studiat se afla in extravilanul mun. DEVA, face parte din categoria terenurilor agricole, (livada) incadrate conform P.U.G. si RLU.

● **Potential de dezvoltare**

Zona studiata este una cu un potential mare de dezvoltare in domeniul turismului si al serviciilor conexe, lucru ce rezulta din cadrul natural deosebit. Un punct favorabil în ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei rezidentiale la periferia orasului Deva, in zone linistite, cu o panorama frumoasa data de pozitia geografica a localitatii cu atat mai mult cu cat zona studiata este un teren in panta si asigura o perspectiva ampla asupra peisajului urban;

2.2. Incadrarea in localitate

● **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona studiata este situata in extravilan la aproximativ 800 m fata de strada Calugareni si limita intravilanului conform P.U.G.

● **Relationarea zonei cu localitatea**

- sub aspectul pozitiei: in extravilan la cca. 0,8 km de strada Calugareni, Mun. Deva;
- accesibilitatii: din strada Calugareni, cu o latime de cca. 5,5 m
- cooperari in domeniul edilitar: in zona str. Calugareni exista retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare;
- Servirea cu institutii de interes general: nu sunt in zona studiata

-Regimul juridic: Terenul este proprietate particulara, proprietari Cojocaru Diana Laura, CF nr. 65305 Deva ,extavilan, Nr.cadastral 65305, categoria de folosinta Livada, S=1.450,00mp,cu intabulare drept de suprafata pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016, respectiv Sebestyen Elisabeta, CF nr. 64980 Deva ,extavilan, Nr.cadastral 64980, categoria de folosinta Livada, S=1.4000,00mp cu intabulare drept de suprafata pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016;

2.3. Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:

● **Elementele cadrului natural ce pot interevi in cadrul de organizare urbanistica:**

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică la o altitudine de 187m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului; Orașul se învecinează cu muntii Poiana Ruscăi și muntii Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare muntii Parâng și masivul Retezat.

- **Relieful** municipiului Deva este variat, specific colinar, fiind înconjurat de dealuri și cu o mica suprafat de ses pe valea Muresului.

- **Reteaua hidrografica** - orasul Deva este asezat pe malul stang al Muresului, pe cursul mijlociu al acestuia. Muresul este cel mai mare rau al Transilvaniei, avand o lungime totala de 756 km si un bazin hidrografic de aproximativ 27.800 km². Herodot il mentioneaza in scrierile sale, in anul 484 i.e.n, sub denumirea de Maris.

De-a lungul lui s-a format una dintre cele mai frumoase regiuni din tara, cunoscuta mai demult si sub denumirea de "Elvetia Ardealului". Deva a beneficiat de-a lungul timpului atat de apa lui cat mai ales de lunca manoasa creata de rau. Curgerea apei este lina, cu o viteza de 1m/s si un debit de aproximativ 70 m³/s.

Latimea Muresului este de 100-120 de metri si adancimea medie de 1-2 metri, desi in unele locuri are adancimi de 4m. Raul este insotit de depozite aluvionare, de lunca sau de terasa, in special namol si nisip quartos, motiv pentru care este destul de tulbure. In unele locuri formeaza plaje de nisip.

Fiind navigabil pentru plute si corabii mici, Muresul a fost folosit in trecut pentru transport si comunicare.

Periodic apele raului produc inundatii, afectand culturile din zona, uneori chiar locuintele oamenilor. Astfel de inundatii s-au inregistrat in 1864, 1876, 1877, 1887, 1896, 1932, 1970, 1975. Dupa marile inundatii din 1970 si 1975 s-a construit un dig de protectie, care apara orasul si culturile de astfel de dezastre.

Cel mai mare afluent al Muresului in zona Deveii, este raul Cerna care izvoraste de la poalele muntelui Varful Ruscai, strabate Poiana Ruscai, trece prin orasul Hunedoara si in dreptul localitatii Santuhalm - Deva se varsa in Mures. Numele Cerna este de origine slava si inseamna "negru", iar raul a primit aceasta denumire deoarece trece printr-o zona bogata in zacaminte de fier care dau pietrelor o culoare negricioasa.

In Deva, a existat pana prin anul 1967 si un canal care se numea Cerna si care strabatea o mare portiune din oras. Apa canalului era preluata din raul Cerna de la Santuhalm, traversa Deva si se varsa in Mures in zona fostului abator (dincolo de calea ferata). Se pare ca acest canal, construit de om, a fost facut chiar din perioada daco-romana pentru transport de marfuri inspre Mures, iar ulterior a fost folosit si pentru actionarea morilor de apa din oras.

Dupa 1960 aceste mori au disparut, iar canalul a fost desfiintat nemaifiind necesar. Este interesant de cunoscut totusi traseul pe care il avea acest canal prin oras. Canalul Cerna curgea dinspre Santuhalm, trecea pe langa Uzina de apa, pe langa cartierul Ceangai de unde colecta un parau venit dinspre Padurea Bejan, trecea prin zona cartierului Gojdu, pe langa Fabrica de Conserve, Unitatea de Pompieri, strada I.L.Caragiale, pe langa piata, traversa B-dul Libertatii (fosta strada Lenin) pe sub un pod, apoi pe langa fosta Uzina Electrica, prin spatele Manastirii Catolice din cartierul Progresul, trecea pe sub calea ferata si in zona fostului abator se varsa in vechea albie a Muresului.

Muresul este principalul colector al apelor care curg dinspre dealurile Deveii, insa debitul mic al acestora determina un impact redus asupra lui. Majoritatea acestor ape, paraie, valcele, izvoare sunt acum captate prin reseaua de canalizare a orasului si nu mai sunt vizibile. In trecut insa, unele din ele treceau prin oras, in curgerea lor spre Mures

Dintre aceste ape, putem menționa:

Pârâul Archiei si Pârâul Paiului erau doua mici paraiase care colectau apa scursa de pe Dealul Archiei si Dealul Paiului, si care se varsau in fostul canal Cerna.

Pârâul Bejanului colecta apa a doua paraiase mici venite din Dealul Bejanului si Vârful Magurei, precum si a altor izvoare si trecea prin fostul cartier al Ceangailor pe traseul strazilor Pietroasa, Ady Endre, Dorobanților, si se varsa in fostul canal Cerna, undeva in zona ștrandului.

Pârâul Greblelor format din scurgerile de pe asa-numitele "dâmburi ale Greblelor", si curgea prin zona strazilor Liliacului si Zamfirescu, trecând prin zona unde se afla acum Hotelul Deva. Se varsa in canalul Cerna, iar ulterior a fost canalizat.

Pârâul Aramei sau Valea Aramei era pârâul cu debitul cel mai mare care strabatea orașul Deva. Izvorăște din dealul Nucet, de undeva de la vechea intrare in Mina de Arama, iar mai jos era alimentat cu apa altui paraias venit de pe dealul Decebal. Curgea de-a lungul strazilor Calugareni, Andrei Muresan, Ion Creanga si se varsa in canalul Cerna dupa ce trecea de Moara de sus cunoscuta si sub numele de Moara orasului. In zilele ploioase umplea strazile orasului cu pietris si noroi. Aceasta apa, a format de-a lungul timpului cea mai larga vale sau curmatura din oras, de-a lungul strazii Calugareni. înainte de a fi captata in canale subterane si strazile asfaltate prin anii 1960, peste ea se trece pe puncti de lemn sau poduri.

Pârâul Viilor sau Apa Viilor se scurge de pe terasele dealurilor Decebal si Nucet, de-a lungul strazilor Viilor si Izvorului, apoi cobora pe strazile G. Baritiu, Libertatii (fosta Lenin), Cuza Voda, si se varsa in canalul Cerna la Moara Orasului. In zilele ploioase, inunda practic aceste strazi, astfel ca mult timp fostei strazi Lenin, i s-a spus Strada Apei. Prin 1955 si apa acestui parau a fost captata in canale subterane.

Paraul Ciurgaului izvorăște de pe dealul Decebal, de la izvorul aflat la cea mai mare inaltime in Deva, si a creat valea cea mai adanca, dar stramta, din Deva, de-a lungul strazii Aurel Vlaicu, intre dealurile Decebal si Orman. Cobora pe strazile Aurel Vlaicu si Avram Iancu si se varsa in canalul Cerna la fosta Moara a Cetatii. Debitul de apa era mic si doar in zilele ploioase inunda strazile cu noroi si pietris. înainte de a fi pietruite strazile, exista un pod de lemn peste acest parau in zona parcului, peste care se putea trece spre castelul Magna Curia. Prin 1958, apa lui a fost canalizata, dar in partea superioara, catre cabana Caprioara, se mai poate vedea curgand apa acestui parau.

Paraul Sintirigului s-a format din izvoarele si apele colectate de pe dealul Orman, Piatra Colt si din Padurea Finicuri. Se varsa in albia veche a Mureşului si pe valea formata de el, este asezat cartierul Viile Noi.

Paraul Jepilor curgea in zona Izvorului Decebal, pe langa clădirile si instalațiile Minei de Cupru si se varsa in Mureş.

Valea Devii era un parau mic, ce curgea chiar la ieşirea din Deva si intrarea in satul Mintia. Se varsa tot in Mureş.

Inafara de aceste paraie care constituiau locul preferat de balaceala al copiilor, si in care se tavaleau vitele si porcii, Deva beneficia si de surse locale de apa potabila sub forma de izvoare sau fantani. Astfel pot fi enumerate urmatoarele izvoare folosite de populatia Devei:

Izvorul Decebal cunoscut din vremuri străvechi si folosit si in ziua de azi, se gaseste sub poalele dealului Finicuri, in partea de nord a orasului, la ieşire, pe marginea drumului ce duce spre Arad. Apa lui potabila si rece a astamparat setea drumetilor, carutasilor, surugiilor, postalionel care treceau prin zona, iar mai noi a soferilor si turistilor, dar si a localnicilor in scurtele perioade cand reseaua de apa a orasului este oprita pentru diverse lucrari. In 1938 acest izvor a fost captat intr-o structura de piatra si beton. In trecut, exista in apropierea lui, un han numit Hanul Jepilor, iar in prezent s-a construit un motel cu parcare, un restaurant si o alimentara.

Izvorul Jepilor, cu apa potabila, se gasea in păduricea Jepilor, undeva mai la nord de Izvorul Decebal, in zona podului vechi peste Mureş.

Izvoarele Sintirigului, se găsesc pe valea cu acelaşi nume, in Viile Noi.

Izvoarele Sarate formau chiar o balta sarata unde se faceau bai pentru tratarea reumatismului. Se gaseau in zona Baia Sarata din Viile Noi.

Izvorul Colt, cu apa potabila se gasea la poalele dealului Piatra Colt.

Izvorul Castelului, cu apa potabila a existat langa cişmeaua din parcul orasului

- **Clima** Pentru caracterizarea climatica a zonei s-au cules date din atlasele climatologice. Statia meteorologica cea mai apropiata este cea de la Deva.

Orasul Deva beneficiază de un climat plăcut, colinar, de tip continental temperat, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest si nord-vest. De-a lungul culoarului Mureşului se resimt influente climatice submediteraneene, iar masele de aer atlantic incarcate cu umezeala nu afecteaza orasul, datorita protectiei oferite de Muntii Apuseni si Muntii Poiana Ruscai.

Datorita asezarii sale intr-o mica depresiune, la o altitudine relativ scazuta, verile nu sant excesiv de calduroase, iar iernile sunt in general blande, lipsite de geruri puternice. Pe baza observatiilor facute asupra infloririi arborilor si a plantelor reiese ca Deva beneficiaza de o clima calda, cea mai avansata din Ardeal.

Totusi, in alte zone, Banat sau Crisana, arborii pomii înfloresc cu vreo 10 zile mai devreme.

Temperatura medie anuala este de 9,7 grade C, iar amplitudinea anuala este de 22,7 grade C. Vara temperaturile maxime ating 32 grade C, si iarna ele coboara in jurul valorii de -14 grade C. Temperatura maxima a fost de 39,7 grade C, inregistrata la data de 16 august 1952, iar minima absoluta de -31,6 grade C, a fost inregistrata la 24 ianuarie 1963.

Dar aceste temperaturi iesite din comun sunt rare, si nu caracterizeaza clima orasului. Numarul zilelor cu temperaturi de peste 25 grade C este de aproximativ 100/an, iar al zilelor cu temperaturi sub 0 grade C este de aproximativ 120/an.

Dintre vanturile care strabat orasul se cunosc: Austrul - vant uscat care bate de la sud-vest si aduce iarna ger si vara caldura si seceta, Cosava - un vant rece si uscat care vine din Muntii Iugoslaviei si trecand prin Banat ajunge si aici, precum si Vantul Mare, care trece peste culmile Carpatilor Meridionali si vine pe valea Muresului.

Vanturile predominante sunt cele din sectorul vestic si nord-vestic, in medie destul de slabe, ele favorizand formarea si transportarea norilor din aceasta parte deasupra orasului. In general norii venind din nord-vest aduc ploaia, localnicii cunoscand ca de regula ploaia vine "dinspre Cetate".

Vanturi cu o frecventa mai redusa, sufla si din partea opusa, pe culoarul Muresului, iar acestea dau nastere in orele diminetii la o ceata usoara.

Precipitatiile atmosferice sunt moderate, avand o medie anuala de 46,6 l/m2. Cele mai abundente precipitatiile cad in luna iulie iar cele mai reduse in februarie. Ninsorile cad in mod obisnuit, in intervalul octombrie - aprilie, grosimea stratului de zapada fiind in medie de 4 cm.

Zapada nu stagneaza indelungat pe sol, numarul mediu anual al zilelor cu strat de zapada fiind de 10-20. Cea mai mare cantitate de precipitatii a fost de 262 mm/24h, inregistrata la data de 19 iulie 1934.

-Parametri seismici caracteristici: zona de intensitate seismica de calcul "F" conform normativului P100, gradul de intensitate seismica 6 - conf. normativului P 100.

- Caracteristici climatice: - zona "A" pentru vant conf. STAS 10101/20-92
- zona "A" pentru zapada conf. STAS 10101/21-92

-Riscuri naturale: -Zona este in panta conform Ridicari Topo;
-Terenul de fundare Hf=1.20 m conform Studiului Geotehnic;

- Dupa aspectul general terenul nu prezinta fenomene fizico - geologice (alunecari sau prabusiri de teren), formatiunile geologice apartin mezozoicului. Viroagele ce strabat teritoriul sunt putin adanci, lipsite de apa. In general stratificatia este uniform distribuita, ea fiind reprezentata printr-un material alcatuit in special pe seama calcarului care formeaza fundamentul in regiune.

- Solul si vegetatia

Diversitatea reliefului din zona oraşului Deva, se datorează regiunii de contact geomorfologic între Muntii Poiana Rusca si Muntii Metaliferi, formata de culoarul Muresului. Astfel, in partea de vest si nord vest a orasului se afla un sir de dealuri, cunoscute sub numele de Dealurile Deveii. Ele formeaza un grup distinct, cu inaltime ce atinge aproape 700m si care inchid ca un zid intrarea inspre Muntii Poiana Ruscai. Culoarul Muresului functiona acum 12 - 8 milioane de ani (in badenian si sarmatian) ca o stramtoare marina, iar acum 6 milioane de ani (pontian) ca un canal prin care s-au scurs apele din Bazinul Transilvaniei spre Bazinul Panonic.

Peste acest fundament cristalin, s-au depus formatiuni sedimentare alcatuite din gresii, marne, radiolarite, roci cu sedimente aluviare, conglomerate in perioada cretacului mediu si superior, pana in neogen. Aceste depozite sedimentare sant cunoscute sub numele de "strate de Deva".

Acum 10-8 milioane de ani, in badenianul superior si sarmatian inferior, in timpul manifestarilor magmatice si subvulcanice din zona, aceste straturi au fost strapunse de roci andezitice. In aceasta perioada, a vulcanismului neogen, au avut loc in zona Deveii 4 eruptii vulcanice care au dat nastere la stanci eruptive andezitice; Prima este la Dealul Magura, unde se afla Cariera Pietroasa, avand o piatra cu masa compacta si de mare rezistenta, care se poate bine ciopli. A doua este la Dealul Decebal, formand cariera de la Piatra Coziei, a treia la Piatra Colt si a patra la Dealul Cetatii.

Eroziunea manifestata ulterior a scos in evidenta aceste forme de relief accidentate si specifice, vizibile in prezent sub forma unor dealuri cum sunt Dealul Cetatii, Dealul Magura, Dealul Piatra Coziei.

Ele se intrepatrund cu ultimele ramificatii ale Muntilor Poiana Ruscai, care formeaza o prispa premontana inspre culoarul Muresului. Fragmentata de conurile de dejectie ale paraurilor Magheruta, Bejan, Aramei si Sintirig, aceasta prispa premontana formeaza si ea dealuri care coboara pana in oras

Bogatia si diversitatea florei din jurul Deveii si mai ales de pe dealul cetatii, face ca ea sa fie considerata cea mai frumoasa flora din Transilvania, precum si un obiect de cercetare si admiratie a numerosi botanisti. In general, ea apartine tipului de flora ardeleana, dar poate fi semnalata si penetratia florei de tip banatean si de tipul campiei tisene. Aici sant cunoscute aproape jumătate din speciile plantelor fanerogame din Transilvania, dar se remarca si specii de flora mediteraniana balcanica, orientala din Crimeea sau Asia Mica, precum si specii rare sau unice. Pot fi gasite circa 1200 de fanerogame, peste 15 criptogame vasculare, 217 briofite si circa 100 de ciuperci si alge. La Deva se pot vedea inca frumoase paduri de deal, din etajul stejarului in amestec cu al fagului. In ele predomina lemnul de fag (*Fagus sylvatica*), stejar (*Q. robur*), gorun (*Quercus petraea*), carpen (*Carpinus betulus*), jugastru (*Acer campestre*), mestecan (*Betula verrucosa*), garnita, cer, dar se gaseste si paltin, frasin, ulm, artar, plop, tei, salcam, nuc, ciresi salbatici, liliac. De asemenea, se gasesc rugi de zmeura (*Rubus idaeus*), mure (*Rubus sulcatus*), soc (*Sambucus racemosa*), tufarisuri de alune (*Corylus avellana*), arbusti de paducel, corn, maces, lemn cainesc, afini si altele. Astfel de paduri de deal sunt padurile Finicuri, Jepi, Luzan, padurea de la Piatra Colt si de pe dealurile Decebal si Nucet, vizibile din oras si usor accesibile.

Specii importante de plante din punct de vedere stiintific si estetic apar in zonele care au fost defrisate si in zonele stancoase, in care predomina vegetatia ierboasa: clopotei (*Campanula grossecki heuff*), soparlita (*Veronica crinita var. thracica*), lipicioasa (*Galium spurium vaillenti*), floarea raiului (*Allium montanum*), omogul galben (*Aconitum anthora*), crucea voinicului (*Hepatica media*), osul iepurelui (*Ononis columnae*), leurda (*Allium ursinum*), cincii degete (*Potentilla conescens*). Dintre speciile endemice, poate fi amintita o specie de macies, *Rosa obstrusifolia*, care se gaseste numai in zona Deveii. O raritate o constituie

si branca (*Salicornia herbacea*), care creste pe terenurile sarate de la poalele de nord ale dealului Cetatii. Padurea de pe dealul cetatii cu vegetatie termofila (liliac, corn) unde cresc peste 1450 de specii de plante, unele foarte rare sau chiar unicat, este declarata monument al naturii (30 ha). De asemenea padurea Bejan de la marginea Devei cu hibrizi proveniti din incrucisarea diferitelor specii de stejar (cuprinde toate speciile de stejar din tara), este declarata monument al naturii incepand din anul 1950. Pe o suprafata de 103 hectare, pe langa stejar si stejar stufos, aici cresc si diferite specii de gorun, garnita si cer, precum si conifere din alte continente: bradul si molidul din Caucaz, pinul din Himalaya, laricele japonez, magnolia. In padurea Bejan, arboretul este reprezentat prin carpen (*Carpinus betulus*), teiul (*Tilia cordata mill.*), mojdreanul (*Fraxinus ornus*), cateva palcuri de pin negru (*Pinus nigra*), pin (*Pinus silvestris*), exemplare de scorus (*Sorbus aucuparia L.*), iar categoria subarboretului este reprezentata prin artar tataresc (*Acer tataricum L.*), paducel (*Crataegus oxyacantha L.*), rasura (*Rosa gallica L.*), etc. In poienile si luminisurile padurii se gaseste si o planta hibrid, *Centaurea x Traiani Savulescui Prod*, planta care nu a mai fost intalnita pana in prezent in alte parti ale tarii. In parcul orasului se gasesc o serie de specii de arbori foarte rari in tara noastra. Din initiativa lui Petru Groza, aici au fost adusi din Parcul dendrologic Simeria o mare diversitate de arbori care au fost plantati si ingrijiti de doi gradinari profesioniști. In vremurile de demult in actuala zona a Depozitelor, pe campul dintre Deva, vadul Haraului si pana catre Saulesti exista o mare padure de gorun, un adevarat codru, care a dat si numele hotarului din acea zona : "La goruni".

In zavoaiile de pe langa Mures creste salcia, plopul si arinul, iar in unele locuri in preajma baltilor creste trestie si papuris. Dintre plantele cultivate de om, in zona Devei intalnim grau, porumb si alte cereale, cartofi, leguminoase, plante industriale, iar pe terasele dealurilor din jurul orasului se gasesc livezi de pomi fructiferi, vita de vie, fanete si pasuni.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei, disfunctionalitati.

În prezent zona este accesibila din strada Calugareni si str.Nucilor, care este asfaltata. Drumurile de acces sunt din pamânt, nemodernizate, destul de greu accesibile. În interiorul zonei studiate exista un drum de acces cu o latime de 5,5 m.

Prezenta documentatie trateaza accesul din strada Calugareni str.Nucilor. Conform strategie de dezvoltare va fi o strada de categoria a III a, cu 2 benzi de circulatie. In acest sens beneficiarii de terenuri vor ceda teren prin negociere directa pentru largirea si modernizarea strazii unde este cazul.

2.5. Ocuparea terenului teren liber de constructii este utilizat ca teren agricole, livezi.

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate: utilizat ca teren arabil - livada, functiuni terenuri agricole, arabil si cai de comunicatie- drum exploatare

Zona din Deva din care face parte terenul studiat, are gospodariile distribuite pe strazi ramificate neregulat. Din punct de vedere al functiunilor, pe langa functiunea predominanta de locuire individuala mai avem zona de servicii private/publice. Ocupatiile preponderente ale locuitorilor din zona studiate sunt activitati tehnice, industriale creative, artistice, etc si nu in ultimul rand cultivarea pamantului si cresterea animalelor.

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren extravilan – teren arabil – Livada.

Din punct de vedere juridic amplasamentul pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism, are suprafata de 2.850,00 mp, apartine domeniului privat – proprietari Cojocarui Diana Laura, CF nr. 65305 Deva, extravilan, Nr.cadastral 65305, categoria de folosinta Livada, S=1.450,00mp, cu intabulare drept de suprafata pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016, respectiv Sebestyen Elisabeta, CF nr. 64980 Deva, extravilan, Nr.cadastral 64980, categoria de folosinta Livada, S=1.4000,00mp cu intabulare drept de suprafata pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016;

Pe laturile dinspre nord est si vest terenul se invecineaza cu teren livada extravilan. In prezent accesul la acest teren se face de pe drumurile de exploatare cu care se invecineaza la sud. Terenul are in prezent destinatia de teren – livada - extravilan, in conformitate cu extrasele de carte funciara.

2.5.2. Relationari intre functiuni: functiuni compatibile

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: teren liber de constructii

2.5. 4. Aspecte calitative ale fondului construit: Exista zone construite si teren intravilan in apropiere.

2.5. 5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: Nu este cazul

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiate sau in zonele vecine:** Nu sunt riscuri naturale în zona studiate si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore de poluare a mediului.

- **Principalele Disfuncionalitati:** Din analiza situatiei existente reiese ca realizarea obiectivului, este determinata de dezvoltarea acceselor rutiere si circulatiei în situl analizat.

Disfuncionalitati:

- Necorelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.
- **Economico-social :**Lipsa dotarilor social-economice necesare viitoarei functii.
- **Rețele tehnico-edilitare:** Lipsa rețelelor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone.
- **Mediu cadru-natural :**Posibil viituri pe teren in timpul precipitatiilor.

2.6 Echipare edilitara:

Zona studiata beneficiaza de rețele edilitare (alimentare cu energie electrica, retea de apa, canalizare) de la nivelul strazii Calugareni. Unele utilitati se pot rezolva local. (alimentare cu apa)

Alimentare cu apa

Retea de alimentare cu apa nu este in zona.

Se regaseste la cca 800 m pe aliniamentul strazii Calugareni;

Obiectivul necesita alimentarea cu apa. Beneficiarul a optat pentru realizarea unui put forat;

Canalizare menajera

Reteaua de canalizare exista in zona strazii Calugareni la cca 800 m l;

Obiectivul propus necesita racordarea la canalizarea menajera. Se poate compensa cu bazin etans vidanjabil;

Ape pluviale

Apele pluviale, ape conventional curate, curg gravitational spre latura sudica a amplasamentului, unde sunt colectate de rigole.

Gaze naturale

Nu exista retea in zona.

Nu este cazul

Energie electrica

Conform avizului nr.inreg. nr _____, emis de catre SC ENEL Distributie Banat SA.

Nu este retea de electricitate de joasa tensiune pe terenul studiat. Exista linii de transport energie electrica de inalta tensiune la cca 25 – 30 m (cu tot cu zona de siguranta) fata de limita de proprietate din V si retea de transport energie electrica longitudinal pe 1/3 din amplasament de care se va tine seama (pentru zona de siguranta) la realizarea cladirilor din incinta; In cadrul zonei de siguranta se vor realiza doar accese si amenajari peisajistiice;

Exista retea electrica de JT si bransament in aliniamentul str. Calugareni la cca 800 m de incinta;

Obiectivul propus necesita alimentarea cu energie electrica.

Energie termica

nu sunt rețele in zona – Se va asigura prin CT proprie;

Disfuncionalitati: Lipsa rețelelor tehnico-edilitare necesare viitoarei zone

2.7. Probleme de mediu Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru constructia propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distanțele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi).

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona extinsa de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri - livezi. În acest moment si în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de locuire si functiuni complementare, este în continua crestere. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.
- **Evidentierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul având în trecut folosinta de teren arabil – livada;

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Zona este libera de rețele edilitare, elemente de care obiectivul propus nu va beneficia.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu în zona.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** nu este cazul.

Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zona:

Obiectivele echipării edilitare și circulația rutieră existente și propuse prin PUG nu reprezintă riscuri pentru zona studiată.

2.8. OPIUNI ALE POPULAȚIEI

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al administrației locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cât și ale populației sunt favorabile. Acestea creează premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodată, și opinia noastră este favorabilă în legătură cu problemele tratate și modul lor de rezolvare.

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate comerțului, serviciilor și depozitării.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul orașului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în zonă.

Astfel, intenția de amplasare a obiectivului propus în zonă implică și amenajările conexe ca cel al reabilitării drumului de acces la acest obiectiv (fără rețele edilitare) și păstrarea exploatarei agricole în perimetrul studiat, pentru eliberarea amplasamentului: pensiune turistică.

Realizarea construcției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optimă a spațiului ce astăzi este ocupat de grădini (teren livadă), în viitor putându-se dezvolta întregul partiu studiat, inclusiv în zona limitrofă străzilor adiacente.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ: În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul mun. DEVA, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului DEVA.

Prezenta documentație urbanistică stabilește noile reglementări urbanistice, utilizări funcționale, drumurile care deservește zona și traseele de deservire a utilităților.

Cele prevăzute de prezentul studiu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic general aprobat de Consiliul local Deva, în sensul înglobării acestui amplasament din extravilan în intravilan prin parcurgerea procedurii legale.

a) Organizarea rețelei stradale: zona implică reabilitarea căii de circulație existente în sensul realizării unui drum de acces carosabil la obiectivul propus.

b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane: Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;

–pentru toate interventiile din zona studiata, se va tine seama de pastrarea caracterului functional, pastrarea, conservarea vegetatiei limitrofe existente precum si realizarea de plantari perimetrare pe fiecare parcela in parte;

–amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 cu completarile ulterioare - republicate.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 2.850,00mp va fi ocupat doar max 20% de investitia propusa , restul fiind relaxare si drum de acces.

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul se va echipa in viitor cu dotari edilitarea necesare functionarii si care consta in urmatoarele:
- fara utilitati.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt in proprietatea privata: Cojocaru Diana Laura, CF nr. 65305 Deva ,extravilan, Nr.cadastral 65305, categoria de folosinta Livada, S=1.450,00mp,cu intabulare drept de superficie pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016, respectiv Sebestyen Elisabeta, CF nr. 64980 Deva ,extravilan, Nr.cadastral 64980, categoria de folosinta Livada, S=1.4000,00mp cu intabulare drept de superficie pe 20 ani IANKHAUS SRL, incepand cu 21.04.2016, ce se va finaliza cu cu trecerea terenurilor in proprietatea IANKHAUS S.R.L.

Regimul juridic al terenurilor si circulatia acestora

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	11.000,00	100,00	11.000,00	100,00
Privata	10.282,73	93,48	5.846,25	53,15
Publica	717,27	6,52	437,09	3,97
Circulatia terenului privat-public	0,00	0,00	4.436,48	40,33
Circulatia terenului public-privat	0,00	0,00	280,18	2,55

Circulatia terenului pe parcela reglementata	2.850,06	2.628,32
Suprafata schimb, cedat	221,74	

f) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora: nu e cazul, intrucat in zona nu sunt monumente nici situri arheologice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul constructiilor se preconizeaza sa se realizeze intr-o zona cu o vizibilitate foarte frumoasa asupra imprejurimilor zonei.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevad spaii verzi si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare, care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Pornind de la disfunctionalitatile stabilite pentru zona analizata se propune:

- Modernizarea a cca 282 ml drum aflat in zona la un prospect de 5,50 – 8,80 m latime la doua benzi de circulatie cu latime 7m si 2x0,90m pietonal. In incinta latime o banda de circulatie cu 3,00m;
- realizarea unei trame interioare cu caracteristici stabilite in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare (H.G. nr.43\1997)
- realizarea unui numar de locuri de parcare (un număr de 20 locuri de parcare in incinta)
- realizarea de circulatii pietonale in lungul drumurilor propuse.

Profilele transversale se prezinta in pl.3. – Reglementari –proponeri de urbanism.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal.

Realizarea retelei de drumuri in zona presupune:

- largirea si modernizarea actualului drum de exploatare, aflat in domeniul public, prin cedarea catre primaria Deva si proprietarii privati, a suprafetei aferente necesare modernizarii drumului:

- instituirea servitutii de utilitate publica (conform HCL) pentru drumul particular propus pe laturile E - V ale lotului

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a colectarii apei;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

În exteriorul terenului aferent investitiei sunt propuse cai de circulatie cu doua benzi de 7m laime carosabil, platforme si locuri de parcare. Se vor respecta caile de interventie pentru masinile de pompieri.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuire, in sistem individual sau cuplat, cu zona de servicii pentru populatie; Se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura zona functionala - zona de locuit si functiuni complementare **TCL**, ale caror limite au fost materializate dupa: criteriul functiunii predominante (de locuire) si limitele de proprietate.

Funcțiunea dominantă a subzonei studiate: subzona **de servicii** identica cu subzona de 2.850,00 mp (propusa pentru introducerea in intravilan) cu amenajari specifice.

Funcțiuni complementare:

- alaturi de functiunea dominantă, se admit urmatoarele functiuni complementare:
 - acces carosabile;
 - retele tehnice edilitare aferente obiectivului propus;

Restrictii: - in subzona studiată se interzic urmatoarele activitati:

- alte activitati industriale cu caracter poluant;
- constructii definitive de orice tip (exceptie cele prezentate si pentru care s-a intocmit prezentul PUZ);
- alte amenajari care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorita in descrierea cladirilor din pasajele urmatoare.

Sistematizarea verticala

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cadrului natural si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in specificul zonei existente.
- realizarea unor cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator relieful existent

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul: - retras 11.32m de la profilul stradal existent si 8,00 de la profilul stradal propus

Regim de înaltime propus: S+P+1E+M

Plantatii: Vor fi mentinute in mare parte zonele verzi existente si vor fi prevazute zone verzi amenajate cu plante decorative in jurul constructiilor propuse

Procentul de Ocupare al terenului studiat:	existent	propus
	0 %	20,00 % ,
Coefficientul de Utilizare al terenului studiat:	existent	propus
	0 %	1,00 % ,

Distante față de construcțiile existente

Zona este libera de constructii.

Amplasarea constructiilor provizorii si utilajelor se va face in functie de caracteristica geografica a amplasamentului.

Accese pietonale

Accesul pietonal la obiectiv se va face doar pe drumul carosabil existent, avand in vedere ca aceasta se va realiza doar sporadic, nefiind caracteristic obiectivului propus.

Accese auto

Accesul auto se va face pe drumul existent reabilitat prin realizare caii de rulare din macadam si sant de protectie.

Drumul propus pentru reabilitare va avea un profil de 8,80 m latime cu un carosabil de 7,00 m.

2. Bilantul teritorial al zonei studiate:**Bilat teritorial zona teren studiat**

Zone functionalitate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	11.000,00	100,00	11.000,00	100,00
TAL Terenuri agricole, livezi	10.282,73	93,48	5.846,25	53,15
TN Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
I.D. Unitati de productie si depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
TCL Zona de locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	2.850,06	25,91
C Cai de comunicatie- drum exploatare	717,27	6,52	2.303,69	20,94
S.P. Spatii plantate, agrement, sport	0,00	0,00	0,00	0,00
D.S. Destinatie speciala	0,00	0,00	0,00	0,00
G.C. Gospodarie comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
T.E. Echipare tehnico - edoilitara	0,00	0,00	0,00	0,00
Fara functiune-	0,00	0,00	0,00	0,00

Bilat teritorial pe parcela

Zone functionalitate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren in desen	2.850,06	100,00	2.850,06	100,00
Constructii propuse	0,00	0,00	494,77	17,36
Terenuri agricole, livezi	2.850,06	100,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri, platforme, alei, parcaje	0,00	0,00	1.248,92	43,82
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	1.106,37	38,82
Locuri de parcare	0		20	
Nivele	0		4	
Supr. construit desfășurata	0,00		1.117,48	
POT=100xSc/St	0,000 %		17,360 %	
CUT=Scd/St	0,000		0,392	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare: Avand in vedere caracterul obiectivului propus, in zona se prevad dezvoltari edilitare cu relationare la retelele edilitare din zona str. Calugareni (apa, canal energie electrica), dar se pot prevadea in documentatii sa functioneze (partial) fara retele edilitare (functionare independenta).

- **Alimentarea cu apa**

Apa potabilă va fi asigurată din put forat sau fintana.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor;

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice propri pe baza de combustibil solid: cu lemne sau electric.

- **Canalizare:** Apa menajeră va fi colectata in fosa septica vitanjabila, sau condusa spre canalizarea de pe strada Calugareni;

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament aerian sau generator de curent.

RACORDUL LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE

Alimentarea cu energie electrică va fi soluționată prin avizul de racordare solutionat de compania de furnizare a energiei electrice, din zona, in baza cererii întocmită de beneficiar.

- **Telecomunicații:**

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Alimentare cu căldură:**

Încălzirea se va realiza in sistem individual, cu ajutorul unei centrale pe lemn sau electric.

- **Alimentarea cu gaze naturale.** Nu sunt retele in zona

- **Gospodărie comunală:** in zona se vor amplasa cosuri de colectare deseuri care vor fi administrate si intretinute de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Se formuleaza propuneri si masuri in cadrul Raportului de Mediu pentru PUZ.

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului, si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

- Apa potabila din put forat sau fintina
- Canalizarea menajera va fi colectata intr-o fosa septica vitanjabila (bazin ecologic). Bazinele ecologice se vor vidanja periodic, evitandu-se astfel poluarea apelor subterane din zona
- curentul electric se va produce local prin panouri solare, generator de curent sau pin racordare la rețeaua de distributie

Spatiile verzi propuse se constituie prin pastrarea si intretinerea vegetatiei existente.

Terenul afectat de lucrările de execuție va fi readus la starea inițială prin lucrări de înierbare și plantare .

3.8. Obiectivele de utilitate publica

Realizarea obiectivului va facilita realizarea rețelelor edilitare si arterelor de circulatie

- Strazi cat.III
- Rețele alimentare cu apa
- Canalizarea menajera si pluviala
- Rețele electrice, posturi transformare
- Rețele telefonice

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal – in zonele unde profilul stradal nu este asigurat –se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradala.

Eliberarea autorizaiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulaiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenie vor fi cele legate de modernizarea circulaiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaii verzi si zone construite, precum si asigurarea funciunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

In conditiile avizarii si aprobarii, concretizarea propunerilor prezentului P.U.Z. duce la realizarea urmatoarelor deziderate:

- Raspunde comenzii beneficiarului
- Raspunde prevederilor documentatiei de actualizare P.U.G. pentru extinderea perimetrului intravilan in zona de dezvoltare.
- Introduce in circuitul de investitii in sectorul constructiilor civile o suprafata de teren propice solicitarilor anterioare realizandu-se un lot nou cu reale calitati urbanistice.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, Reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonantei nr.79/1.09.2001
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in

Consiliul Local.

5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire. in special la:

a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Pe terenul studiat va fi amplasata o pensiune turistica, nu sunt prevazute si dezvoltari ulterioare in unitatile functionale

Proprietatea are 2850,00 mp si actualmente are destinatia de livada extravilan

Terenul proprietate este amplasat in extravilanul mun. Deva avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord: proprietate privata id 65306
- la Vest: drum servitute

- la Sud: proprietate privata id 1070/15/2
- la Est: drum servitute

• **TEMA- PROGRAM PRINCIPAL SE CONSTITUIE DIN NECESITATILE DE REALIZARE A Pensiune turistica „Iankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire:**

Pe terenul delimitat urbanistic, se doreste amplasarea unei pensiuni turistice - tema principala a studiului urbanistic de fata. Conform dorintei beneficiarilor, se doreste amplasarea PENSIUNE TURISTICA „IANKHAUS ” P+1E+M SI IMPREJMUIRE.

Pensiunea va avea forma regulata in plan fiind compusa dintr-un singur volum, regim de inaltime S+P+1E+M. In plan constructia propusa are urmatoarele dimensiuni: 17,30 m pe latura lunga si de 8.20m pe latura scurta. Cladirea va fi amplasată retras față de limita parcelei dinspre strada de acces, cu respectarea cerințelor impuse prin Certificatul de Urbanism:

- distanța față de limita NORD este 1,16 m
- distanța față de limita SUD este 10,07 m
- distanța fata de limita VEST este 1,44
- distanța fata de limita EST este 14.59m

Pensiunea cuprinde urmatoarele spatii, conform tipologiei de functionare:

- spatii destinate depozitarii materiei prime - platforma exterioara:
- spatii destinate cazarii turistilor
- spatii destinate personalului administrativ
- spatii recreative
- platforme exterioare
- drumuri de incinta
- amenajari exterioare de utilitate publica:
- racordarea la utilitati existente in zona:
- rezolvare/amenajari in ceea ce priveste utilitatile
- Pentru toate aceste dotari necesare functionarii fermei se vor realiza proiecte specifice.

b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunerile P.U.Z.- PENSIUNE TURISTICA „IANKHAUS ” P+1E+M SI IMPREJMUIRE sunt in concordanta cu prevederile P.U.G. aprobat. Din punct de vedere al PROTECTIEI mediului se respecta urmatoarele:

- depozitarea controlata a deseurilor menajere si industriale
- captarea si tratarea apelor uzate
- diminuarea, pana la eliminare a surselor de poluare majora
- utilizarea rationala a resurselor solului si subsolului
- viabilizarea terenurilor din zona, atragand noi interese, mai ales prin crearea posibilitatilor de racordare a terenurilor invecinate la utilitatile create prin realizarea investitiei.

• P.U.Z.- PENSIUNE TURISTICA „IANKHAUS ” P+1E+M SI IMPREJMUIRE, influenteaza pozitiv programe de dezvoltare ce se deruleaza pe PLAN LOCAL: mun.DEVA, fara implicari teritoriale din punct de vedere a protectiei mediului.

c. Relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltare durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitoarea structura turistica urbana, se va incadra specificului agricol al teritoriului si se va pune accentul pe integrarea urbanistica intr-un mod corect a investitiei, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare: realizarea unui singur acces de intrare/ iesire din incinta precum si asigurarea unui drum de acces, de care vor beneficia si loturile invecinate.

Drumul de acces este prevazut si cu posibilitatea de continuare in vederea unei dezvoltari urbanistice ulterioare. Posibilitatea viabilizarii sistematice a incintei a generat o solutie unitara pentru rezolvarea utilitatilor locale: un singur bransament, si un traseu logic pentru retelele de distributie/colectare a utilitatilor, totul cu o traiectorie minimala, asigurarea de spatii verzi, asigurarea de parcuri pentru angajati si vizitatori, asigurarea de perdele de protectie formata din arbori, amplasate transversal directiei dominante a vantului.

• asigurarea unei gestionari si sistematizari functionale si verticale proprii necesare investitorilor
Pana la o dezvoltare urbanistica a arealului teritorial, pensiunea va functiona independent, utilizand

echilibrat resurse aflate in situ si utilitati pe care amplasamentul nu le detine si care vor fi rezolvate fara afectarea zonei.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Zona studiata in cadrul P.U.Z. este situata in zona de deal, avand functiunea dominant agricola.

In cadrul Reglementarilor propuse s-a avut in vedere protectia mediului prin urmatoarele propuneri:

-procesele de productie cu posibile emisii de particule vor fi prevazute cu instalatii de retinere a acestor emisii, daca este cazul;

-se propune alimentare cu apa din sursa existenta; apele uzate rezultate urmand a fi captate in rezervorul vidanjabil propriu si vidanjate dupa un program contractual cu un operator specializat realizarea retelei de circulate propuse in zona, cu respectarea normelor de protectie a mediului sau racordarea la reseaua de canalizare EXISTENTA PE ALINIAMENTUL STRAZII CALUGARENI;

prevederea de spatii verzi amenajate, prevederea de peredele de protectie formate din arbori

e. Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

• **GOSPODARIREA DESEURILOR**

Prin Planul de gestionare a deseurilor, programul aprobat prin hotararea C.L. amplasamentul fiind pe teritoriul administrativ al Mun.DEVA, prin contracte cu firme specializate in colectarea deseurilor menajere: deseurile se colecteaza de la consumator sortate pe categorii si se dirijeaza catre firme specializate

Deseurile industriale se gestioneaza la nivelul unitatii productive, se vor colecta si transporta la cea mai apropiata groapa de gunoi activa si autorizata, punandu-se accent pe recilare (in functie de procesul tehnologic), odata cu eliberarea Autorizatiei de Construire, acest aspect se va rezolva prin obtinerea Acordului de Mediu.

In functionarea unitatii, se vor stabili anual indicii aprobati prin Acordul de Mediu, referitor la ocrotirea mediului ambiant, pe categorii de folosinta: apa, aer, sol, asezari umane se vor monitoriza si reactualiza prin bilanturnile de mediu ce se vor intocmi anual conform legii.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Tipurile de deseuri, ce vor rezulta din activitatea Pensiuinii, codificarile acestor deseuri conform si cantitatile calculate, sunt prezentate mai jos:

Deseurile menajere: - personal angajat: 4 persoane x 0,3 kg/zi / pers.=1,2 kg/zi = 0,43 t/an

- clienti: 8 persoane x 0,3 kg/zi / pers.=2,4 kg/zi = 0,86 t/an

TOTAL: 1,29 t/an

Modul de gospodarire al deseurilor

Deseurile menajere

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele si evacuate la cea mai apropiata deponie ecologica autorizata.

Deseurile tehnologice

Deseurile tehnologice (deseuri tari, aschii, resturi) ce nu mai pot fi valorificate, vor fi evacuate corespunzator legii in vigoare, prin contract cu firma specializata.

Ambalajele din materiale reciclabile vor fi colectate si valorificate prin societati de profil.

• **GOSPODARIREA APELOR**

Apa potabila se va utiliza pentru:

uzul menajer si tehnologic

stingere incendiu

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se propune un racord la reseaua de apa a localitatii DEVA - se va dispune conform planului de situatie anexat, sau pentru foraj se va realiza instalatie de potabilizare;

• **STINGERE INCENDIU**

Stingerea incendiului se va face din sursa proprie prin asigurarea volumului de apa necesara pentru stingerea incendiului, si care se propune a fi inmagazinata intr-un rezervor de incendiu montat subteran / suprateran

Rezervorul va fi amplasat langa gospodaria de apa acesta fiind prevazut cu o sala a pompelor unde se va monta instalatia de pompare pentru asigurarea debitului si a presiunii necesare instalatiilor de stingere a incendiului (hidranti exteriori)

Conform normative in vigoare, NU ESTE NECESARA Retea de stingere a incendiului prevazuta cu hidranti exteriori,

• **CANALIZARE**

Apele uzate menajere

Apele menajere rezultate sunt de la grupurile sanitare si de la piscina exterioara, acestea incadrandu-se din punct de vedere a incarcarii cu polunati in limitele stabilite conform NTPA 002/2002.

Acestea vor fi colectate printr-un colector menajer montat subteran in exteriorul cladirii. Apele menajere se vor deversa intr-un rezervor vidanjabil etans. Rezervorul va fi prevazut cu cos de ventilatie, gura de acces cu chepeng metalic si sistem de avertizare la nivel maxim (senzori de nivel). Vidanjarea rezervorului se va face periodic la intervale de timp stabilite in functie de debitul de apa menajera care intra in rezervor cat si de capacitatea vidanjelor folosite.

Materialul vidanajat va fi transportat si evacuat cu firme specializate;

Pe conducta exterioara de canalizare se vor monta camine de vizitare si control din polietilena prevazute cu capace carosabile din fonta. Caminele de vizitare se vor monta la o distanta de cel mult 50 m unul fata de celalalt.

Pozarea conductei de canalizare menajera se va face la o distanta de eel puțin 3,00 m fata de fundatiile cladirilor propuse.

Mentionam posibilitate racordului la cca 800 m la canalizarea oraseneasca de pe strada Calugareni;

Apele tehnologice NU rezulta ape uzate tehnologice.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitatii colectate de pe platformele carosabile cat si de pe cladirile din incinta zonei de productie.

Acestea vor fi transportate in canalul existent printr-o retea de canalizare pluviala propusa conf. Plan de Situatie

Apele de pe platforme vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon si depozit prevazute cu gratare din fonta carosabile care vor retine materiile grosiere in suspensie (nisip, pietris).

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran. Montarea conductelor de canalizare pluviala se va face la o distanta de cel puțin 3,00m fata de fundatiile cladirilor propuse.

Caminele de racord pentru gurile de scurgere si pentru jgheburile de la cladiri se vor monta favorabil executarii racordurilor la distante de cel mult 50m unul fata de celalalt. Caminele propuse se vor executa din polietilena prevazute cu capace carosabile.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire. in special, la:

- a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor
- b. Natura cumulativa a efectelor
- c. Natura transfrontiera a efectelor
- d. Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de ex. datorita accidentelor)
- e. Marimea si spatialitatea efectelor
- f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat
- g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Datorita tehnologiei moderne de care va dispune INVESTITIA se preconizeaza ca acesta nu va crea efecte asupra mediului inconjurator/ aport scazut de producerea a efectelor asupra mediului, in comparatie cu situatia actuala (zona agricola).

"PLAN URBANISTIC ZONAL" - prin activitatile pe care le propune nu va crea efecte asupra mediului de natura transfrontiera, obiective de patrimoniu cultural sau natural, risc pentru sanatatea umana, si nu afecteaza nici un segment al populatiei. Impactul generat va fi strict local si nu va depasii cadrul legal privind normele de protectie a mediului impuse de legislatia in vigoare.

martie 2017

Intocmit:
arh. Mihailescu Mircea

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de baza ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. **Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriului ce face obiectul PUZ.**

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

R L U aferent PUZ a fost elaborat având ca bază:

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

3. Domeniul de aplicare:

- regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Având în vedere suprafața studiată 11.400,00mp (suprafața parcelei 2.850,00mp), precum și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat într-o singură zonă funcțională – **zona de locuit și funcțiuni complementare ,TCL**, a cărei limite au fost materializate după criteriul funcțiunii predominante (de locuire) și limitele de proprietate. La reactualizarea ,PUG-ului se va avea în vedere ca această nouă zonă funcțională să fie înglobată într-o unitate teritorială de referință mai mare care va avea aceleași funcțiuni. Astfel s-au materializat limitele zonei:

- delimitat la nord terenuri proprietate privată
- delimitat la sud de terenuri proprietate privată
- delimitat la est și vest de drumul de acces proprietate publică

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime. Realizarea construcțiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, după eliberarea autorizațiilor de construire./

III. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1. Caracterul zonei – date de recunoaștere

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ și RLU aferent – zona strazii Calugăreni și Nucilor Deva, extravilan, aproximativ 26 m față de limita intravilanului actual

- delimitat la nord terenuri proprietate privată - delimitat la sud de terenuri proprietate privată
- delimitat la est și vest de drumul de acces proprietate publică

Suprafața terenului studiat – 11.000,00mp (suprafața parcelei 2.850,00 mp)

Reglementări existente – teren extravilan – teren livadă

2. Utilizare funcțională

Utilizări funcționale permise

- locuinte individuale si cuplate (pe aceeasi parcela);
- unitati independente sau înglobate, cu functiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurând servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii;
- amenajari peisagistice, amplasare mobilier urban în scopul completarii viitoarelor functiuni;
- lucrari de instalatii edilitare;
- dotari tehnice.

Utilizari functionale interzise

- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- unitati de depozitare;
- constructii cu caracter provizoriu;
- altele decât cele care pot fi incluse în utilizarile functionale permise.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea fata de aliniament

- Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de 13,32m fata de drum existent (8,00m fata de profil stradal prous), 1,16 m nord 1,44m la vest si 14,59 m est conform plansei 3, reglementari urbanistice. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

În cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna, mobilier urban.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului civil si a distantelor minime în caz de incendiu.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- Fata de limitele laterale – **min 0,6m,**
- Fata de limita posterioara – **min. 0,60m**

În relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- în regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- cuplat pe una din laturi

Cerinte de asigurare a confortului urban

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor de locuit), în acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile învecinate
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri. Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie în situatia în care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50m.

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Se admit case cuplate pe aceeasi parcela.

Este interzisa amplasarea de constructii anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spatii necontrolate, întâmplatoare, între cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile în mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna în gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), garajele închise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei, cu conditia integrarii fatadei si aspectului (materiale de constructie folosite) cladirii anexe în ansamblul arhitectural al fatadei locuintei.

Cladirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de înaltime maxim parter. Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperiti.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile si pietonale

Zona studiata are acces din strada Calugareni si Nucilor. Drumul nu este intr-o stare foarte buna, nefiind asfaltat si insuficient dimensionat.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea unei strazi de categoria a III a cu doua benzi de circulatie (7m parte carosabila + 0,9m trotuar) si a accesului la cladirile din interiorul incintei, strazi de categoria a IV a cu o banda de circulatie (4m parte carosabila + 1m trotuar pe cele doua laturi si supralargiri pentru depasire). La limita zonei studiate din directia S se va realiza drumul de 7.00m latime, astfel încât cca2m vor fi cedati de catre vecinii din zona.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: Pina la extinderea retelei orasenesti, put forat sau fintina.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor.

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice propri pe baza de combustibil solid (lemn) electric sau energii alternative (panou solar, schimbatoare de caldura).

Canalizare menajera: Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate si evacuate intr-o fosa septica vitanjabila pina la extinderea retelei de canalizare menajera a strazii Calugareni;

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluvial de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate cu piscoturi vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre santul de de colectare ape pluvial sant, care are emisarul paraul Petac.

Alimentare cu energie electrica: generator de curent sau solutii alternative de energie pina la extinderea retelei orasului sau racordarea la reseaua din aliniamentul str. Calugareni;

Alimentare cu gaz: Alimentarea cu gaz se va face prin extinderea retelei orasenesti din str. Calugareni.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelelor –200 mp
- Front la strada de minimum 12m pentru cladirile amplasate izolat sau cuplat
- Sa aiba acces direct la drum public sau privat

Parcelarea se va executa numai în baza unui PUZ aprobat. Prin prezentul PUZ au fost prevazute o parcela cu suprafata de 2.850,00 mp.

3.4.2 Înaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înaltimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înaltime max. adm. S+P+1E+M Înaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pâna la cornisa acoperisului, va fi de max. 9,00 m pentru cladirile S+P+1E+M.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare si aprobate de factorii de decizie.

3.4.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

- Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora
- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- Finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferinta culori de pamânt sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn, cu invelitori din tigla sau alte materiale. Se admite folosirea invelitorilor din lemn doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina.

3.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

3.4.1. Parcaje Se vor amenaja minim 2 parcuri în incinta pentru fiecare parcela.

S-au prevazut 10 parcaje publice

3.4.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

3.4.3. Imprejuriri

Împrejuririle de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

Ca materiale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal si lemn, cu conditia ca nici un element al împrejuririi sa nu depaseasca 2 m.

În cazul parcelelor de colt, înaltimea si aspectul împrejuririi va fi identic pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

3.5 Indici urbanistici

POT max. 20%

CUT max. 1,000

IV DISPOZITII FINALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale

Circulatie a terenurilor în limitele de proprietate se face conform Noului Cod civil numai pentru EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL daca este cazul conform strategiei din PATJ Documentația PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN – PATJ HUNEDOARA avind în vedere zona studiata.

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Odata aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.