

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE
zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara

I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara

Amplasament :

in Regiunea de Vest, municipiul Deva, zona strazii Iosif Vulcan, CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara si identificat prin planurile de incadrare si de situatie.

Initiatorii planului urbanistic:

PÂRVA FLORIAN si sotia **PÂRVA DALIANA** – domiciliati in Deva, str. Iosif Vulcan nr. 60 si **S.C. DURACON S.R.L.** al carei reprezentant este tot domnul **PÂRVA FLORIAN**. com. Rapoltu Mare, sat Rapoltu Mare Dj 107A f.n.Complex Turistic Steaua Muresului, jud. Hunedoara

Elaboratorul planului urbanistic:

S.C. TRIPEXPERT S.R.L. – cu sediul in Deva, Str. Aurel Vlaicu nr. 21

1.2. Obiectul lucrării

PÂRVA FLORIAN impreuna cu **PÂRVA DALIANA** detin 2 parcele de teren in Deva , zona strazii Vulcan, iar in vecinatate se mai afla o parcela detinuta de **S.C. DURACON** al carei reprezentant este tot domnul **PÂRVA FLORIAN**. Proprietarii acestor terenuri doresc sa le parceleze in loturi construibile pentru locuinte individuale. In acest scop ei vor finanta infrastructura rutiera a drumului de acces si extinderea principalelor retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

Situatia terenurilor, conform datelor din extrasele de carte funciara este:

				folosinta	intravilan	extravilan
CF 74280	730 mp	prop	S.C. DURACON S.R.L.	curti constructii	730	0
CF 74457	304 mp	prop	Parva Dalina si Parva Florian	faneata	304	0
CF 67434	13183 mp	prop	Parva Dalina si Parva Florian	faneata	11975	1208
TOTAL	14217 mp	din care			13009	1208

TOTAL TEREN AFLAT IN INTRAVILAN

13009 mp

Initiatorii planului urbanistic doresc parcelarea doar a terenului aflat deja in intravilan, urmand ca restul de teren sa fie introdus automat in intravilan cu ocazia aprobarii P.U.G.-ului municipiului Deva. Prin parcelare se urmareste obtinerea unui numar de minim 20 de loturi construibile pentru locuinte individuale, pentru care initiatorii vor finanta realizarea caii de acces la loturi (la nivel de infrastructura rutiera) precum si extinderile de retele strict necesare pentru buna functionare a zonei rezidentiale. Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. loturile construibile vor putea fi vandute catre persoane interesate sa-si construiasca locuinte individuale. In proiectarea acestor locuinte se va tine seama de respectarea reglementarilor cuprinse in regulamentul local asociat prezentului PUZ.

Locuintele vor putea beneficia de receptia finala doar dupa finalizarea circulatiei terenului aferent caii de acces publice din proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice in cel public, in administrarea UAT Deva.

Trecerea arterei de acces in domeniul public se va putea infaptui numai dupa finalizarea lucrarilor finantate de initiatori, si anume extinderea retelelor de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica, precum si realizarea caii de acces rutier si pietonal la nivel de infrastructura.

Situatia existenta

Terenul studiat este in general neimprejmuit. Exista o delimitare prin constructii pe limita de proprietate spre est si partial spre str. Iosif Vulcan.

Terenul invecinat spre vest a facut si el obiectul unui PUZ aprobat cu HCL 351 / 2021

Terenul studiat se invecineaza:

- spre nord – cu domeniul public reprezentat de str. Iosif Vulcan – aflat in administrarea UAT Deva.
- Spre vest – cu teren aflat in proprietatea d-nei Ghilea Marioara Lucia, care a fost lotizat conform PUZ aprobat cu HCL 351 din 2021 – majoritatea loturilor figureaza la ora actuala tot in proprietatea dumneaei.
- unul din loturi - ID 78972 - se afla in proprietatea d-nei Trestian Reea Silvia
- Spre sud cu terenul aflat in proprietatea initiatorilor prezentului proiect – teren situat in extravilan
- La est cu terenuri aflate in proprietate privata , dupa cum urmeaza
 - o CF 74276 – in proprietatea initiatorului acestui plan Parva Florian impreuna cu Parva Neli Gabriela
 - o CF 74277 , CF 74278, CF 73818, CF 71069 , CF 74281, CF 75691 – in proprietatea S.C. DURACON S.R.L. – care se numara printre initiatorii acestui plan
 - o CF 76184 – in proprietatea d-lui Gioanca Gheorghe

1.3. Surse documentare

S-a pornit de la ridicarea topografica actualizata cu ocazia acestei lucrari.

S-a studiat PUG-ul in vigoare al localitatii Deva

S-au studiat PUZ-uri aprobate anterior in zona str. Iosif Vulcan (PUZ aprobat cu HCL 351 din 2021)

- pentru a se prelua acelasi profil stradal la str. Iosif Vulcan si aceeaasi retragere a frontului construit
- pentru a se asigura continuitatea unei posibile viitoare artere care va deservi locuinte aflate in partea de sud a portiunii din extravilan a CF 67434

S-au respectat prevederile din HCL 95 din 2022 privind infrastructura aferenta zonelor de dezvoltare urbana.

II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

II. 1. Evolutia zonei

In ultimii 30 de ani s-a construit mult in zona deservita de str. Iosif Vulcan. Caracteristica loturilor originale a fost ca au suprafete mari dar sunt destul de inguste, (circa 20 m) in raport cu adancimea loturilor care depaseste uneori 200m. De asemenea, panta terenului este una destul de accentuata. Prin urmare, tendinta a fost aceea de a se initia de catre proprietarii privati parcelari pe fiecare lot in parte, cu cate o cale de acces cat mai ingusta pe una din laturile lungi ale lotului, cu parcele destinate vanzarii in lungul ei si cu ultima parcela inchizand calea de acces, fara asigurarea de platforme de intoarcere.

Terenul studiat se afla intr-o zona inca neconturata din punct de vedere urbanistic. Din lotizarea aprobata in anul 2021, situata la vestul terenului studiat, o singura locuinta s-a autorizat si este in curs de executie. In partea de est se afla constructiile anexe ale unui atelier de tamplarie, cladiri cu aspect destul de neingrijit, in general cu inchideri si invelitori sin tabla sau panouri sandwich. Pe partea opusa a str. Iosif Vulcan sunt proprietati generoase, cu imprejuriri cochete si cladiri de locuinte individuale tip vila, aflate in stare foarte buna si retrase mult de la strada, necontribuind la crearea unui front stradal.

Tendinta actuala in Deva este de a se construi in continuare locuinte individuale unifamiliale, chiar pe loturi mai indepartate de centru si cu posibilitati mai costisitoare de racordare la retelele de utilitati urbane, doar pentru avantajul de a beneficia de curte, gradina,

perspectiva asupra orasului si de o cat mai mare independenta fata de vecini, loturile de constructie fiind mai mari de 500mp.

II. 2. Încadrare înlocalitate

Terenul studiat se afla in partea de vest a localitatii pe prelungirea str. Iosif Vulcan, ce duce spre Almasu Sec. Distanța fata de centrul municipiului , cu piata si zona comerciala este de circa 2,3km, ce poate fi parcursa cu autoturismele proprii. Distanța fata de magazine de cartier si cea fata de scoala si gradinita este de 1,5km, distante ce pot fi parcurse pe jos in 15 minute.

II. 3. Elemente ale cadrului natural

In municipiul Deva principalele elemente ale cadrului natural sunt dealurile care inconjoara localitatea si perspectiva lanturilor muntoase vizibile in departare in zilele senine. Dealul Cetatii este cel mai important element al cadrului antropic existent, catre care se indreapta mai toate celelalte cladiri. Fata de amplasamentul studiat, dealul Cetatii se afla pe directia N. De asemenea, un atu important al amplasamentului este ca versantul are o orientare favorabila spre S-SE si ofera o perspectiva interesanta asupra restului orasului.

II. 4. Circulatia

Str. Iosif Vulcan este asfaltata, si are o latime de 6m a partii carosabile, cu sant de pamant pentru colectare a apelor pluviale doar pe latura dinspre amplasamentul studiat si cu zone verzi neamenajate in lung, care asigura si racordul intre drum si proprietatile situate de o parte si de alta. Pe aceasta artera nu exista traseu de transport in comun.

In prezent accesul la amplasamentul studiat se poate face din str. Iosif Vulcan.

II. 5. Ocuparea terenurilor

Situatia terenului studiat este urmatoarea:

BILANT TERITORIAL - EXISTENT							
AL FOLOSINTEI SUPRAFETELOR DIN TERITORIUL STUDIAT							
TERITORIU STUDIAT	Agricol	NEAGRICOL					TOTAL
		Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Neproductive	
EXTRAVILAN	0	0	0	0	0	0	0
INTRAVILAN	12279	0	0	0	730	0	13009
TOTAL	12279	0	0	0	730	0	13009
% DIN TOTAL	94.39	0	0	0	5.61	0	100

II. 6. Echipare edilitară

1. Alimentarea cu apa

Exista retele de alimentare cu apa pe str. Vulcan, inclusiv retea hidranti exteriori de incendiu. In cazul altor obiective si dezvoltari similare in zona, asigurarea necesarului de apa s-a facut din str. Iosif Vulcan.

2. Canalizarea

Canalizarea menajera

Exista retea de canalizare menajera pe str. Iosif Vulcan. Conform avizului obtinut reteaua existenta este din p.v.c. de 250 mm.

Canalizarea pluviala

La str. Vulcan, nu exista retea de canalizare pluviala. In prezent exista sant de pamant pentru colectarea apelor pluviale pe partea amplasamentului studiat.

3. Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune in lungul str. Iosif Vulcan din care viitoarele locuinte s-ar putea bransa.

II. 7. Probleme de mediu

Problemele de mediu relevante pentru plan constau in lipsa retelelor de utilitati in lungul arterei care se propune a deservi loturile.

Acest aspect poate fi remediat prin extinderea retelelor prin efortul financiar al initiatorului planului.

Lipsa zonelor verzi publice amenajate este compensata de prezenta zonelor verzi din imprejurimi, dealurile vizibile fiind acoperite cu paduri, iar terenul in discutie, fiind acoperit de vegetatie parazitara.

II.8. Optiuni ale populatiei

Ca urmare a anuntului public privind intentia de elaborare si mai apoi a propunerilor preliminare nu au fost observatii si propuneri ale populatiei.

III. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente

Din analiza critica a situatiei existente s-au conturat urmatoarele disfunctionalitati:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI		PRIORITATI	
CIRCULATIE	1	str. Iosif Vulcan nu are profilul caracteristic specific - cu trotuare si zone verzi si parcare publice adiacente	1.1.	alocarea de fonduri publice pentru realizarea profilului aprobat de catre UAT Deva - nu face obiectul prezentului PUZ - limitele proprietatilor private spre strada asigura crearea profilului stradal propus, fara a fi necesare cedari de teren, sau retrageri de imprejurimi pe terenul studiat (in raport cu str. Iosif Vulcan).
			1.2	retragerea zonei edificabile cu 7 m fata de aliniamentul la str. Iosif Vulcan pentru asigurarea unei vizibilitati optime
	2	dimensiunea terenului studiat duce la necesitatea crearii unei artere noi de circulatie care sa asigure accesul la loturile pentru locuinte individuale, nou propuse	2.1.	se propune o artera publica (de categoria a IV - a) cu latimea de 7m, cu trotuar de 1,2m pe o parte si de 0,8m pe cealalta si o zona verde de aliniament de 1m latime - totalizand un prospect de 9m, conform P118-1/2025
			2.2.	artera va deservi 20 de familii, si va fi cu bucla de intoarcere in partea de sud a amplasamentului.
	3	tendinta de a se amenaja cai de circulatie fara spatii suplimentare pentru asigurarea stationarii autovehiculelor care apartin vizitatorilor	3.1.	s-au prevazut 5 locuri de parcare destinate vizitatorilor
			3.2.	s-a prevazut reglementarea ca pentru fiecare lot sa fie asigurate minim 2 locuri de parcare sau garare in incinta
			3.3.	s-a prevazut reglementarea ca pentru orice activitate comerciala compatibila cu locuirea sa fie prevazute locuri de parcare suplimentare pe lotul in cauza

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	4	terenul este in intravilan, destinat construirii de locuinte individuale, dar, avand o suprafata mare, trebuie lotizat	4.1.	se propune o reparcelare a terenului, obtinandu-se 20 loturi destinate construirii de locuinte individuale, o parcela corespunzatoare arterei si zonei verzi publice cuprinsa in bucla de intoarcere si o alta parcela exclusa de la reglementare in aceasta etapa, urmand sa participe la o eventuala viitoare artera de circulatie
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	5	lipsa zonelor verzi amenajate	5.1.	se propune o zona verde de aliniament in lungul arterei de circulatie nou propusa
			5.2.	se propune o zona verde in interiorul buclei de intoarcere a strazii propuse
			5.3.	se propune un procent minim de 20% zone verzi amenajate pe fiecare lot in parte
PROBLEME DE MEDIU	6	lipsa retelelor de alimentare cu apa, enegie electrica si canalizare pe artera nou propusa	6.1	extinderea retelelor pe artera nou propusa vor fi realizate de catre initiatorul planului
PROTEJAREA ZONELOR				
PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	7	necesitatea prevederii unei statii de pompare pentru apele menajere	7.1.	se prevede ca aceasta statie de pompare sa fie subterana acest tip de statie neavand o distanta normata fata de locuinte

IV. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

IV.1. Prevederi ale PUG

Planul urbanistic general al municipiului Deva a fost aprobat in anul 1999 si valabilitatea lui s-a prelungit pana in prezent. In cadrul acestui plan, zona studiata este cuprinsa in UTR 17 LMup17, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente si propuse, cu regim P...P+2 de inaltime, majoritar cu caracter urban. Functiunile permise sunt locuintele individuale, cuplate sau insiruite, cu regim de inaltime maxim P+2. Functiunile complementare admise ale zonei : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale carosabile si parcaje.

Orice constructii aici pot fi autorizate doar pe baza unui plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu aprobat, fiind o zona in curs de dezvoltare accelerata.

Dupa aprobarea prezentului PUZ se va crea cadrul legal pentru aprobarea construirii in baza Regulamentului Local asociat prezentului PUZ

IV.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural este constituit din dealurile Rocilor si Scorusului, iar spre N, din unele zone se poate zari Dealul Cetatii, care este elementul de cadru marcant pentru intreaga localitate Deva. De asemenea, spre E se desfasoara perspectiva orasului care ofera un spectacol placut mai ales noaptea. Panta terenului este cu orientare preponderent estica si sudica, ceea ce reprezinta un avantaj in ce priveste insorirea.

In studiul de insorire elaborat la faza de aviz de oportunitate, in urma solicitarilor comisiei de urbanism, s-a pornit de la o varianta ipotetica de mobilare. In urma studiului s-a constatat ca toate cladirile propuse au asigurata iluminarea naturala a fatadelor de est, sud si vest cel putin un interval de 90 minute in cea mai defavorabila zi a solstitiului de iarna:

Amplasarea recomandata a cladirilor este paralel cu panta, cu orientarea cat mai multor spatii de locuit spre est si sud. De asemenea, din studiul de insorire anexat se constata ca pentru loturile 13...16 fatada vestica este insorita toata dupa-amiaza. Avand in vedere ca loturile 13...15 sunt mai inguste decat celelalte, fatadele sudice ale acestor imobile sunt mai putin insorite decat

cele vestice, astfel ca pentru aceste loturi este recomandata alegerea unei solutii arhitecturale cu orientarea principalelor spatii de locuit pe axa est-vest.

IV.3. Modernizarea circulatiei

Pentru str. Iosif Vulcan s-a verificat daca limitele de proprietate actuale, situate de o parte si de alta a drumului asigura profilul stradal propus prin documentatii urbanistice anterioare si invecinate (PUZ aprobat prin HCL 351/2021), si s-a constatat ca nu este necesara cedarea de teren pentru realizarea acestui profil.

Pentru a asigura accesul rutier si pietonal la cele 20 unitati de locuinte individuale s-a prevazut o artera de circulatie de categoria a IV-a, de deservire locala, in lungul terenului studiat, pe mijlocul lui.

Datorita faptului ca spre sudul terenului studiat panta devine mai accentuata de 10% cat e admisibil pentru strazi, s-a optat pentru o solutie cu bucla de intoarcere, realizata pe umplutura, urmand ca loturile din sud, deservite de aceasta, sa capete o panta mai accentuata decat cea actuala.

Respectand Ordinul 49 din 1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane, HCL 95/ 2022, dar si P118-1/2025 s-a adoptat profilul stradal tip 5, cu o latime totala de 10m, din care partea carosabila de 7m latime, trotuar de 1,2m pe una din parti si trotuar de 0,8m separat de carosabil prin fasie de zona verde de 1m latime.

Pentru bucla de intoarcere s-a propus parte carosabila de 4 m latime, marginita spre loturi de un trotuar de 1,2m latime si spre centru de o zona verde. Raza interioara de curbura a buclei este 7,5m, adaptata si autovehiculelor utilitare.

IV.4 Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ

- se propune reparcelarea terenului studiat, ceea ce presupune o prima etapa de comasare a celor 3 parcele si apoi o reparcelare astfel:

PROPUNERE DE DEZMEMBRARE A TERENULUI DISPONIBIL IN

lot constructibil	lot 1	509 mp
lot constructibil	lot 2	505 mp
lot constructibil	lot 3	505 mp
lot constructibil	lot 4	506 mp
lot constructibil	lot 5	503 mp
lot constructibil	lot 6	507 mp
lot constructibil	lot 7	509 mp
lot constructibil	lot 8	508 mp
lot constructibil	lot 9	502 mp
lot constructibil	lot 10	550 mp
lot constructibil	lot 11	566 mp
lot constructibil	lot 12	639 mp
lot constructibil	lot 13	556 mp
lot constructibil	lot 14	587 mp
lot constructibil	lot 15	553 mp
lot constructibil	lot 16	488 mp
lot constructibil	lot 17	486 mp
lot constructibil	lot 18	486 mp
lot constructibil	lot 19	480 mp
lot constructibil	lot 20	660 mp
TOTAL ZONA LOCUINTE		10605 mp
teren propus spre cedare in domeniul public - pentru circulatii si zone verzi publice	lot 21	2360 mp
teren nereglementat in aceasta etapa	lot 22	44 mp

TOTAL TEREN INTRAVILAN		13009 mp
teren ramas in extravilan	lot 23	1208 mp

Pentru terenul studiat se propune urmatoarea zonificare:

- **Li** – locuinte individuale cu regim redus de inaltime – maxim D+P+1 .
- **Lifc** - locuinte individuale si functiuni complementare nepoluante – maxim D+P+1
- **C** - Zona destinata cailor de circulatie
- **SP** – Spatii publice plantate

Utilizari permise pentru zona Li si Lifc:

- Locuinte individuale maxim D+P+1
- constructii anexe ale locuintelor destinate familiei - parcaje acoperite, filigorii, piscine sub 20mp,
- completari, modernizari, refaceri si extinderi ale acestora
- imprejmui, ziduri de sprijin
- platforme carosabile si pietonale
- zone verzi, spatii plantate
- retele

Utilizari permise cu conditii zona Li si Lifc

- pentru loturile 1...19 schimbarea destinatiei unor spatii la parterul locuintelor pentru comert sau servicii constand in activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi – daca se asigura numarul de locuri de parcare sulimentare – calculate in raport cu functiunea propusa, confor RGU
- pentru lotul 20 (Lifc) – constructii necesare functiunilor complementare locuintelor – daca se asigura numarul de locuri de parcare sulimentare – calculate in raport cu functiunea propusa, conform RGU

Utilizari permise pentru zona **C**

- constructia arterelor carosabile si pietonale
- realizarea extinderilor de retele de utilitati si a bransamentelor

Utilizari permise pentru zona **Sp**

- plantatii – gazon, arbori si arbusti, flori
- realizarea extinderilor de retele de utilitati si a bransamentelor
- mobilier urban, mobilier de joaca pentru copii – care sa nu ocupe mai mult de 10% din zona verde.

POT maxim admis prin prezentul PUZ este cel transmis prin certificatul de urbanism eliberat pentru aceasta lucrare si anume **POT max=35%**.

Avand in vedere ca majoritatea loturilor au o suprafata in jur de 500 mp, locuintele care vor ocupa aceste terenuri vor fi din categoria celor medii, care cuprind in general living (30 mp) bucatarie (15mp), birou (15 mp) garaj dublu (40 mp) dormitoare (15x4=60mp), bai (20 mp) alte spatii tehnice si depozitare in demiso l(100mp) si rezulta o suprafata utila de 300 mp care devine 400mp arie desfasurata. La aceasta se mai adauga anexe, de exemplu terasa acoperita (50mp) rezultand un maxim de 450 mp arie desfasurata. In aceste conditii CUT este 450:500=0,9. astfel ca se propune pentru acest PUZ un **CUT maxim = 0,9**

Inaltimea maxima la atic (cornisa) masurata pana la proiectia pe terenul sistematizat a punctului masurat = **+10m**.

Forma in plan si dispunerea cladirilor pentru care se va solicita autorizatia de constructie **pot** fi diferite fata de situatia din plansa de ilustrare urbanistica, aceasta prezentand doar o varianta posibila.

Obligativu este ca orice cladire supraterana propusa (inclusiv anexele) sa se incadreze in zona edificabila marcata pe plansa si suma suprafetelor construite ale constructiilor de pe un lot (locuinte+anexe) sa nu depaseasca procentul de ocupare de 35%.sau coeficientul de utilizare de 0,9.

Zona edificabila a fost astfel gandita incat sa asigure gruparea locuintelor propuse pe amplasament in 3 compartimente de incendiu distincte incadrabile la gradul III rezistenta la foc. Si anume loturile 1-6 totalizeaza o suprafata de 3035mp, iar 35% din aceasta este 1063mp<1800 cat este suprafata admisa pentru compartimente de incendiu la gradul III. Asemenea, loturile 7-15 totalizeaza 4970mp, iar 35% din aceasta este 1740mp < 1800mp, iar loturile 16-20 totalizeaza

2600mp, cu 35% de 910 mp<1800. Distanțele dintre zonele edificabile astfel grupate sunt de 10m-12m, corespunzătoare pentru separarea corectă a compartimentelor de incendiu încadrate la gradul III rezistență la foc. Pentru acceptarea compartimentelor de incendiu pe proprietăți distincte, o altă condiție este prevederea de hidranți exteriori, fapt de care s-a ținut seama în planșa de reglementări edilitare.

Astfel construcțiile, atât locuințele propriu-zise cât și orice anexe vor trebui astfel construite încât să se încadreze la gradul III rezistență la foc și vor putea amplasate oriunde în interiorul perimetrului edificabil, (chiar și pe limita de proprietate între 2 loturi cu acordul notarial al vecinului).

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre str. Iosif Vulcan pot fi executate pe limita proprietății spre domeniul public, ele pot fi de 1,6 până la 2m înălțime, transparente sau opace.

Spre artera nou propusă imprecjmuirile vor fi executate pe limita de proprietate a lotului cu excepția zonelor de acces auto în incinte care vor trebui să asigure o retragere de minim 6m lățime x1,5m (în adâncimea lotului – până la fața garajului). Se admit imprecjmuiri opace cu rol de ziduri de sprijin de maxim 2,5m înălțime. În rest imprecjmuirile vor avea 1.6... 2 m înălțime, cu zona opacă în dreptul soclului și zone transparente în partea superioară.

Imprejmuirile dintre loturi se vor realiza în soluție agreată de către proprietarii învecinați. Se recomandă imprecjmuiri usoare, din plasa de sarma , de 2 m înălțime, dublate cu vegetație.

Parcari

În zona buclei de întoarcere se vor amenaja 5 locuri de parcare pentru vizitatori. În plus, pe fiecare lot constructibil se vor amenaja platforme de parcare sau garaje pentru cel puțin 2 autoturisme. Dacă pe lângă locuire se vor desfășura și alte activități economice care pot genera aport de autovehicule se vor prevedea pe lot locuri de parcare suplimentare.

Zone verzi

S-a prevăzut o zonă verde publică în bucla de întoarcere, precum și în lungul arterei nou propuse. Suprafața acestora este de 209 mp respectiv 125mp, rezultând un total de 333mp.

Conform RGU suprafața minimă de spații verzi este de 2 mp/locuitor, și luând în considerare familia medie de 3,5 membri, pentru 20 loturi de locuințe, adică 70 de locuitori, rezultă ca se asigură 4,75mp /locuitor.

Mentionăm că s-a studiat posibilitatea amplificării pe cât posibil a zonei verzi publice, dar având în vedere panta transversală a terenului studiat, destul de accentuată, lărgirea excesivă a prospectului prin prevederea de zone verzi mai late în lungul drumului ar duce la ziduri de sprijin mult prea înalte.

În compensare s-a introdus o prevedere în regulamentul local prin care se impune un procent minim de zone verzi amenajate pe lot de 20% și plantarea a minim un arbore la 100mp de zonă verde amenajată în incintă.

IV.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Există rețele de alimentare cu apă pe strada Vulcan. Se propune prelungirea rețelei de alimentare cu apă de pe str. Vulcan, cu o rețea dimensionată pentru consumul a 20 gospodării individuale, luând în calcul și o rezervă în situația în care extinderea propusă se va prelunge ulterior pentru deservirea unor loturi pe terenurile aflate în extravilan actualmente.

Se propune și extinderea rețelei de hidranți exteriori, cu prevederea a 2 hidranți exteriori în lungul căii de acces propuse, ținând seama de raza de acțiune a unui hidrant exterior de 120m.

Traseul extinderilor rețelelor necesare va fi pe sub carosabil, iar pentru ca acesta , odată executat, să nu fie spart la fiecare bransament de apă se propune executarea unor ramificații până în dreptul fiecărui lot, odată cu executarea arterei de acces.

Se va executa :

- Extindere rețea apă cu dn 110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totală de 216 m.
- Un număr de 20 branșamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 25 mm Pn 10 bar cu o lungime totală de 100 m

- 20 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor
- 2 hidranti de incendiu supraterani

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu gospodărie având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsă între 1,30 și 1,40 iar coeficientul de variație orară K_o , are valoare 2

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar mediu de 3.5 persoane / imobil.

Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	q_{sp} [l/omxzi]	N	k_{zi}	k_o	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/zi]	Q max orar [mc/h]
	120	70	1,30	2,0	8.4	10.92	0.91

unde:

$Q_{med\ zi}$	$= q_{sp} * N / 1000$	[m ³ /zi]
$Q_{max\ zi}$	$= k_{zi} * Q_{med\ zi}$	[m ³ /zi]
$Q_{max\ orar}$	$= k_o * Q_{max\ zi} / 24$	[mc/h]
q_{sp}	- necesarul specific de apă rece și apă caldă	[l/om*zi]
$Q_{med\ zi}$	- debit de apă mediu zilnic	[m ³ /zi]
$Q_{max\ zi}$	- debit de apă maxim zilnic	[m ³ /zi]
$Q_{max\ orar}$	- debit de apă maxim orar	[mc/h]
k_{zi}	1,30 – coef. de neuniformitate al debitului zilnic maxim, conf S.R. 1343-1:2006	
k_o	2,00 – coef. de neuniformitate al debitului orar maxim, conform S.R. 1343-1:2006	
N	numărul de persoane	

Hidranti exteriori

Pe rețeaua de alimentare cu apa din zona exista hidranti exteriori atat pe str. Coziei cat si pe str. Vulcan, distanta dintre cei mai apropiati fiind de 360 m masurati in lungul arterelor existente/profuse. Pentru a obtine o distanta de minim 100m intre hidranti se vor amplasa inca 2 hidranti pe artera nou propusa. Necesitatea prevederii hidrantilor de incendiu, conform P118/3 - 2013, impune realizarea rețelei de alimentare cu apa cu diametrul minim de 110 mm si asigurarea prin statia de pompare a unui debit minim de 9.79 l/s.

Debitul de calcul al rețelelor exterioare comune de alimentare cu apă pentru nevoi menajere, industriale și pentru stingerea incendiilor, se determină cu relația:

$$q_c = K_p \left(\sum_{i=1}^n q'_{ci} + \sum_{i=1}^n q'_{ce} \right) + q_{ie} \quad [l/s]$$

în care:

q'_{ci}	- este debitul de calcul al instalației interioare pentru fiecare clădire sau grup de clădiri de același fel, la care nu s-a luat în calcul 85% din debitul de apă necesar dușurilor sau băilor și debitul pentru spălarea utilajului tehnologic și pardoselilor, în l/s;
q'_{ce}	- debitul de calcul al consumatorilor din exteriorul clădirilor mai puțin debitul de apă necesar pentru stropit străzile și spațiile verzi, în l/s;
q_{ie}	- debitul hidranților exteriori pentru toate incendiile simultane, în l/s;
K_p	= 1,10 - coeficient pentru acoperirea pierderilor de apă.
$q_{ci} = 7,51$ l/s	este debitul de calcul al instalației interioare, determinat conform STAS 1478/90
$q'_{ci} = 6,2$ l/s	debitul de calcul al instalației interioare la care nu s-a luat în calcul 85% din debitul de apă necesar dușurilor sau băilor
$q_{ie} = 5$ l/s	debitul hidranților exteriori

$$q_c = 1,10 * 6,2 + 5 = 11,2 \text{ l/s}$$

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere se vor evacua în sistemul de canalizare al municipiului Deva, existând rețea de canalizare stradala în dreptul obiectivului pe strada Vulcan.

Reteaua de canalizare menajera se afla pe strada Iosif Vulcan, sub forma unei conducte din p.v.c. de 250mm diametru, pozata la o adancime de circa 2,60 m fata de terenul sistematizat. Terenul studiat are pante in diferite directii si se vor adopta sisteme de canalizare:

- pentru loturile 1+5 si 17+20 canalizare gravitacionala Dn250 spre caminul de racord de pe str. I. Vulcan
- pentru restul apele uzate menajere vor fi conduse gravitacional de o retea Dn 250 spre statia de pompare subterana amplasata in interiorul buclei de intoarcere a strazii , de unde vor fi pompate in caminul de racord de pe str. I. Vulcan

Se propune o canalizare sub presiune, iar statia de pompare subterana se propune a fi amplasata in interiorul buclei de intoarcere a strazii. Astfel, distanta de la statia de pompare subterana, pana la orice locuinta va fi mai mare de 10m. Conform NP 133/2022 „Amplasamentul construcției stației de pompare ape uzate se realizează într-un spațiu special destinat, care să se încadreze în planurile urbanistice zonale și generale luând în considerare disfuncțiunile create mediului, eventualele mirosuri, evacuarea reținerilor pe grătare, nivelul de zgomot, dar și consecințele unei eventuale avarii în timpul funcționării, după cum urmează: ...b. Numai în construcție subterană, acolo unde nu este posibilă respectarea distanței minime de 50m față de clădirile de locuit, de preferat în afara părții carosabile a drumului, adiacent proprietăților riverane”

Reteaua de canalizare sub presiune propusa va avea diametrul de 63 mm din PVC va urmari traseul axului drumului fiind executata in paralel cu cea de apa potabila.

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la reseaua exterioara prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

Se va executa :

- Retea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totala de 230 m.
- Retea canalizare sub presiune Dn 63 cu o lungime de 190 m
- Camine de racordare si rupere de panta pe retea (cf. STAS 3051/91) – 14 bucati
- Camine de vizitare- 20 buc

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la reseaua exterioara prin intermediul caminului de vizitare amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

Debitul preluat prin canalizare:

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [mc/h]
	70	100	1.30	2.00	8.400	10.920	0.910
Debit preluat la canalizare					8.4	10.920	0.91

Canalizarea pluviala

Apele pluviale din incinte vor fi conduse spre zonele verzi amenajate in incinte si se vor infiltra in teren. Se va prevedea un procent minim de 20% de zone verzi in incinte.

Pe zona ascendenta a drumului public propus (de la str. Iosif Vulcan pana in dreptul lotului 5) se va prevedea o retea de canalizare pluviala – care va colecta apele de pe zona carosabila si trotuare prin guri de scurgere si rigole carosabile si care va deversa apele in santul de pe marginea str. Vulcan, urmand ca in momentul in care se va realiza reseaua de canalizare pluviala pe aceasta artera sa se faca racordul cu reseaua descrisa mai sus.

Pe zona descendenta a arterei nou propuse (din dreptul lotului 6 pana la bucla de intoarcere) se va prevedea o retea subterana de canalizare pluviala care va conduce apele intr-un bazin de retentie , de unde apa va putea fi folosita pentru intretinerea zonei verzi publice in perioadele secetoase, si spre in sistemul de de infiltrare in sol amplasata sub bucla de intoarcere.

Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune in lungul str. Iosif Vulcan din care se va putea realiza o extindere in lungul arterei nou propuse, amplasata in subteran, la care viitoarele locuinte s-ar putea bransa.

Se va executa o extindere a retelei electrice de joasa tensiune, extindere plasata subteran, in zona verde de pe partea amplasamentului. Bransamentele se vor face de la aceasta retea pe masura ce se obtin autorizatiile de constructie pentru fiecare locuinta in parte.

Calculul puterii necesare:

Calculul puterii instalate si cerute se face in conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003- Normativ pentru proiectarea retelelor de distributie publica.

Conform.Anexa 2 - Tabel 3.

Puterea instalata:

$$P_i = P_{i1}$$

$$P_{i1} = 20 \text{ case} \times 26 \text{ kw/loc.} = 520 \text{ kw}$$

$$P_i = 460 \text{ kw}$$

Puterea ceruta:

$$P_{c1} = 5 \text{ kw/locuinta}$$

$$P_c = 20 \times 5 = 100 \text{ kw}$$

$$\text{coeficient de simultaneitate } K_s = 0,75 ;$$

$$P_c = 75 \text{ kw}$$

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor prevazuti in PUZ se propune : LES 0,4kV cu intercalarea pe traseul cablurilor, de firide de racord. Din aceste firide se vor construi bransamente electrice subterane pentru alimentarea obiectivelor construite cu montare de firide de distributie si contorizare monofazate , blocuri de masura si protectie amplasate in apropierea constructiilor, langa zonele de acces. Din blocurile de masura si protectie se vor construi coloane individuale, in cablu pozat subteran pana la tablourile de distributie individuale ale constructiilor.

IV.6. Protectia mediului

Extinderea retelei de canalizare asigura protectia mediului prin colectarea apelor menajere si pluviale si conducerea lor catre statia de epurare a municipiului.

Lucrarile de constructie se vor desfasura numai in interiorul lotului, iar dupa terminarea lucrarilor se vor inlatura materialele neutilizate.

Pe fiecare lot se vor asigura zone verzi plantate cu iarba, flori, si arbusti . Conform regulamentului local de urbanism procentul minim admis pentru zone verzi pe fiecare lot este de minim 20%, si minim 1 arbore la 100 mp de zone verzi pe lot.

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor HG 856 / 2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea 426 / 2001 pentru aprobarea OUG nr 78 / 2000 privind regimul deseurilor.

Deseurile rezultate vor fi trebui sa fie colectate si ridicate cu respectarea Ordinului MS 119 si anume:

Se vor asigura capacitatile de colectare selectiva a tuturor categoriilor de deseuri rezultate pe amplasament, in vederea depozitarii temporare si gestionarii lor in conformitate cu prevederile legale in vigoare , prin agenti economici specializati si autorizati. Deseurile vor fi colectate in saci de culori diferite (plastic/metal – galben; hartie/carton – albastru, sticla – verde; deseuri reziduale – negru) . Sacii vor fi asezati in pubele cu capac, pe rotile, care vor fi scoase de catre proprietari pe platformele speciale prevazute in zona drumului in zilele in care se face colectarea selectiva.

IV.7.Obiective de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	realizare artera locala de circulatie (rutiera si pietonala) - piatra sparta	2026	245	initiatorii PUZ	UAT DEVA
2	realizare suprastructura rutiera, carosabila si pietonala	2026	245	UAT DEVA	UAT DEVA

3	amenajare zone verzi de aliniament	125	76	UAT DEVA	UAT DEVA
4	amenajare zona verde publica	209		UAT DEVA	UAT DEVA
5	extindere retea de canalizare menajera, inclusiv statie pompare subterana	diam 250 mm	230	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
6	retea canalizare pluviala, inclusiv sistem de dispersie in sol si bazin retentie	diam 250 mm	165	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
7	extindere retea alimentare cu apa inclusiv 2 hidranti exteriori	diam 110 mm	216	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
8	extindere retea electrica de joasa tensiune subterana		205	initiatorii PUZ	Enel

Pentru asigurarea unui profil stradal corespunzator la str. Iosif Vulcan nu este necesara cedarea de teren.

Pentru realizarea caii de acces la locuintele unifamiliale propuse prin prezentul PUZ, se propune dezmembrarea unei fasii 9 m latime care se va trece in domeniul public conform HCL 95 din 2022, dupa realizarea extinderilor de retele subterane , a trotuarului si a infrastructurii rutiere din piatra sparta.

Ca urmare a aprobarii prezentului PUZ terenul se va repara astfel incat pe loturile construibile prevazute sa se poata elibera autorizatii de constructie pentru locuinte, iar pe lotul aferent caii de acces sa se poata executa lucrari de extindere a retelelor si realizare drum de acces.

V. Concluzii, măsuri în continuare

Asociat acestui memoriu se da planul de masuri cu operatiunile cadastrale si cele de realizare a obiectivelor de utilitate publica, cu termenele preconizate.

Dupa avizarea prezentului PUZ se poate trece la parcelarea terenului si apoi la autorizarea lucrarilor de constructie etapizat sau integral in functie de strategia dezvoltatorului care este initiatorul prezentului PUZ.

Ansamblul propus se poate construi si pe etape, esalonate pe durata de valabilitate a prezentului.

Receptionarea locuintelor construite in baza autorizatiilor de constructie eliberate va fi conditionata de receptionarea prealabila a obiectivelor de utilitate publica. Acest aspect va fi specificat si evidentiata inca de la faza eliberarii certificatului de urbanism pentru construire a locuintelor.

Conform Ordinului 233 din 2016 referitor la Norme metodologice din a Legii 350 / 2001, art. 38 alin 2 *Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabileşte prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiţii care le-au generat.*

Elaboratorul recomanda ca valabilitatea acestui plan urbanistic zonal sa fie de 7 ani avand in vedere ca durata autorizarii unor constructii, mai cu seama cele ce tin de retele publice poate fi indelungata.

Intocmit
arh. Anca Vulcan