

P.U.Z.

P.U.Z. – LOCUINTA FAMILIALA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Hamos Emilia

ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia

GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria

TEHNOREDACTARE SI EDITIE:

ec. Calmutchi Mihai Rares

Data elaborarii: Iulie 2022

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: "LOCUINTA FAMILIALA"
- NR. PROIECT: 700/2022
- BENEFICIAR: NEGOI CORNEL BENEAMIN
- ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. Roci, nr. 13
- FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal
- PROIECTANT GENERAL: SC EUROEIS PROCONS SRL

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei program

Obiectivul lucrarii este elaborarea PUZ – schimbarea de destinatie din teren arabil in teren curti constructii a terenului din Deva, str. Roci, nr. 13, jud. Hunedora, cu folosinta actuala de teren arabil.

Se solicita schimbarea de destinatie a terenului in vederea realizarii unei locuinte familiale in baza certificatului de urbanism nr. 125 din 28.03.2022.

Terenul este amplasat in Municipiul Deva, str. Roci, nr. 13, jud. Hunedoara si este liber de constructii.

Terenul in suprafata totala de 992,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea lui Negoii Cornel Beneamin si se identifica conform extrasului de carte funciara: CF 70052, teren aflat in intravilanul Municipiului Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL 223 din 1999, prelungit prin HCL 438 din 2015, modificat prin HCL 111 din 2016, modificat prin HCL 490 din 2018.

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului Negoii Cornel Beneamin in baza Certificatului de Urbanism nr. 125 din 28.03.2022 emis de Primaria Municipiului Deva. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

In baza Certificatului de Urbanism nr. 125 din 28.03.2022 emis de Primaria Municipiului Deva, se elaboreaza documentatia urbanistica solicitata, faza P.U.Z., pentru, schimbare de destinatie teren, si realizarea unei locuinte familiale P.U.Z. - "Locuinta familiala".

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal pe teren;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarilor;

- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de utilizare a terenului, retragerea cladiilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată:

Prin prezenta documentatie se propune schimbare de destinatie a terenului, si realizarea unei locuinte familiale, in zona de nord-vest a Municipiului Deva, ce se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante si complementare ale zonei. Terenul are acces direct din strada Roci.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

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

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) Municipiul Deva, aprobat prin HCL 223 din 1999, prelungit prin HCL 438 din 2015, modificat prin HCL 111 din 2016, modificat prin HCL 490 din 2018.
- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizata de O.C.P.I. Hunedoara
- Studiul geotehnic intocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.

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

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

- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

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

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografica a zonei studiate;

Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zone

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Deva, intr-o zona cu potential de dezvoltare de locuinte. Terenul prezinta avantajul de a avea acces direct la strada Roci, strada a Municipiului Deva. Datorita situatiei, terenul este considerat a fi zona propice pentru realizarea de locuinte familiale.

2.1.2. Date administrativ teritoriale

Deva este Municipiu, resedinta a judetului Hunedoara, Transilvania, Romania.

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

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

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

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

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Deva, pe strada Roci, la nr 13.

Forma generala a terenului studiat este relativ dreptunghiulara, cu dimensiunile de cca. 55,72m x 20,20m. Terenul prezinta o declivitate usoara desfasurandu-se pe latura lunga terenului.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Roci, strada in Municipiul Deva.

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla amplasat in intravilanul localitatii, in partea de nord-vest fata de centrul localitatii. Fata de centrul Municipiului Deva, terenul se afla la cca. 1,5km.

Se invecineaza :

La N cu proprietate domeniul public – strada Roci

La E cu proprietate privata Morgovan Mihai Adrian

La S cu proprietate privata Negoii Cornel Beneamin

La V cu proprietate privata Petroiescu Marius Sorin

Fata de terenul de amplasament, cea mai apropiata cladire de locuit se afla la cca. 5,50m.

2.4. CIRCULATIA

Accesul si circulatia pe teren se desfasoara in partea de nord a amplasamentului pe strada Roci, strada in intravilanul Municipiului Deva.

Mentionam faptul ca familia Negoii este proprietara si pe urmatoarea parcela CF 70126, care va intregi impreuna cu parcela studiata incinta locuintei familiale si va fi folosita drept gradina de legume.

Urmatoarele parcele identificate cu CF: 70077, 70122, 70048, 70051, 70045, 70076 apartin proprietarului Gyorgy Codoreanu Laszlo si impreuna cu CF 5251 si CF 71008 si 70281 folosesc ca drum de acces parcela 71008 din strada Roci,

neintentionand sa instraineze terenul in vederea construirii, conform declaratiei notariale nr. 60 din 19.01.2022.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul luat in studiu este proprietatea Negoii Cornel Beneamin si, potrivit P.U.G. Municipiul Deva, in intravilanul localitatii, are suprafata totala de 992,00 mp. Mentionam faptul ca terenul este liber de constructii.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	mp
Suprafata teren:	992,00
Suprafata construita existenta	0,00
Suprafata construita desfasurata	0,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	0,00%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0.00

2.5.2. Relationari intre functiuni

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

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0,00% ; POT propus = 0,00%;

CUT existent = 0.00 ; CUT propus = 0,00.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.5.6. Principalele disfunctionalitati

1. Teren viran, neamenajat.
2. Lipsa bransamente la retelele de utilitati din zona.

2.5.7. Principalele oportunitati

1. Mobilare teren.
2. Suplimentarea spatiilor de locuit.
3. Imbunatatirea volumetrica si vizuala a zonei

2.5.8. Principalele prioritati

1. Mobilarea terenului.
2. Bransarea la retelele de utilitati din zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

a.Alimentare cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa. In apropiere, pe strada Roci, exista reatea de alimentare cu apa.

b.Canalizarea

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de canalizare. In apropiere, pe strada Roci, exista reatea de canalizare menajera.

c.Ape pluviale

In prezent terenul nu prezinta retea de preluare a apelor pluviale. In apropiere, pe strada Roci, exista reatea de canalizare pluviala.

d.Alimentarea cu energie electrica

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu energie electrica. In apropiere, pe strada Roci, exista reatea de alimentare cu energie electrica.

e.Alimentarea cu gaz-metan

Nu este cazul.

f.Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

g.Disfunctionalitati edilitare:

Lipsa retea de alimentare cu gaz-metan in zona.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

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

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de transport si din categoria echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt semnalate. Amplasamentul nu figureaza pe listele primariei locale sau a Ministerului Culturii.

2.7.5. Terenuri sau cladiri cu destinatie speciala

Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In vederea elaborarii documentatiei prezente s-a intocmit de catre S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L. un studiu geotehnic privind conditiile de fundare pe amplasamentul studiat. S-a realizat o ridicare topo in STEREO 70, vizata de O.C.P.I. Hunedoara.

3.2. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Din punct de vedere juridic terenul este situat in intravilanul Municipiului Deva si este proprietatea Negoii Cornel Beneamin. Din punct de vedere economic, folosinta actuala a terenului este arabil.

Destinatia stabilita prin PUG Municipiului Deva aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 17; Lmup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Lucrarile propuse sunt permise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, si in baza avizului de oportunitate.

Prin PUZ se stabilesc in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, CUTul si POTul terenului, regimul de aliniere, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si ale materialelor admise.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin mobilarea si agrementarea terenului se va maximiza potentialul natural al amplasamentului, eliminandu-se aspectul de teren viran.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus nu este inundabil si nu ridica probleme de stabilitate.

Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator (spatii de odihna cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul si circulatia pe teren se desfasoara in partea de nord a amplasamentului din strada Roci, strada in intravilanul Municipiului Deva.

In vederea modernizarii viitoare a circulatiei pe strada Roci, se propune un profil stradal majorat de la 6,41m la 7,91m pentru realizarea unei zone verzi si a trotuarului aferent strazii. Pentru acest deziderat se propune cedarea in favoarea Domeniului Public a unei suprafete de teren de 20,00 mp.

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

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la constructiile propuse;

- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective si asigurarea zonei cu utilitati

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

Pe terenul in suprafata de 992,00 mp se va realiza o locuinta familiala, imprejmuire si bransament la utilitati. Mentionam faptul ca terenul este liber de constructii.

Terenul va fi mobilat astfel:

TOTAL ARIE CONSTRUITA PE TEREN: = 168,75 mp ;

TOTAL ARIE DESFASURATA PE TEREN: = 337,50 mp.

Indici urbanistici maximi:

- H caldure maxim: 12,00m
- respectare cod civil - insorire si prevenire incendii
- regim inaltime: maxim P+2
- POT max parcela = 35%
- CUT max = 1,05

TABLOUL ARIILOR - PROPUNERE:

Suprafata teren studiat: 992,00 mp

Suprafata cedata Domeniul Public: 20,00 mp

Suprafata ramasa: 972,00 mp

SC locuinta = 168,75 mp

SCD locuinta = 337,50 mp

S platforma pietonal-carosabila = 85,25 mp

S zone verzi amenajate = 718,00 mp

Lungime imprejmuire partiala = 110,00 ml

Modul de utilizare al terenului:

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

Suprafata terenului, proprietatea beneficiarului, conform C.F. atasat este de 992,00 m². Dupa cedarea in favoarea domeniului public a suprafetei de 20,00mp, terenul studiat ramane la 972,00 mp.

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

$$\text{P.O.T. existent} = A_c/S_T \times 100 = 0,00 / 992,00 \times 100 = 0,00 \%$$

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

$$\text{C.U.T. existent} = A_d/S_T = 0,00 / 992,00 = 0,00.$$

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

$$\text{P.O.T. propus} = A_c/S_T \times 100 = 168,75 / 972,00 \times 100 = 17,36 \%$$

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

$$\text{C.U.T. propus} = A_d/S_T = 337,50 / 972,00 = 0,35.$$

Descrierea solutiei :

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

Locuinta familiala SC = 168,75mp; regim de inaltime: parter+etaj;

In vederea construirii locuintei familiale propuse se va realiza urmatorul sistem constructiv:

Infrastructura – fundatie beton pe contur;

Suprastructura – pereti portanti din zidarie blocuri BCA 30cm sau caramida porotherm, cu samburi si centuri din beton armat;

Planseu din structura lemn intre etaj si pod;

Compartimentari interioare din BCA 25cm la peretii portanti si panouri gips carton pe structura metalica proprie in rest.

Imprejmuirea va fi tip panouri prefabricate, pline, iar spre strada stalpii vor placati cu piatra si panouri realizate din fier forjat.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de calitate superioara si anume:

Termosistem polistiren expandat 10cm la exterior; tencuiala structurata de tip bairamix peste termosistem, inclusiv pe soclu intr-o nuanata mai inchisa. Fatada prezinta si decoratiuni din piatra aparenta.

Tamplaria PVC culoare maro inchis imitatie lemn cu geam termopan;

Pardoseli din gresie in spatiile umede si de circulatie si parchet lemn in spatiile de locuit; terasele vor fi placate cu gresie portelanata antiderapanta; pereti vopsiti si gletuiti lavabil in spatiile generale si placati cu faianta pana la inaltimea de 2m in spatiile umede si bucatarie.

Sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica culoare maro inchis;

Trotuare garda si alee acces pavele beton tip piscot.

Pe langa suprafata ocupata de cladire, terenul va fi sistematizat – alee pietonale, alee carosabile si zone verzi amenajate.

Functiuni admise:

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea de destinatie a terenului din arabil in curti-constructii si realizarea unei locuinte familiale pe teren, ce se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante si complementare ale zonei – functiunea de locuit.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirii propuse – parter+etaj.

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

BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp
Suprafata teren:	972,00
Suprafata construita propusa	168,75
Suprafata construita desfasurata	337,50
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	17,36%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0,35

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa. In apropiere, pe strada Roci, exista retea de alimentare cu apa, de unde se va realiza bransamentul.

Apa calda menajera va fi asigurata prin boiler racordat la centrala termica cu combustibil solid.

3.6.2. Canalizarea menajera

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de canalizare. In apropiere, pe strada Roci, exista retea de canalizare, de unde se va realiza bransamentul.

3.6.3. Canalizarea pluviala si meteorica

Apele pluviale care cad pe platforme si alei de circulatie, ape conventional curate, se vor colecta si prelua prin rigole deschise, spre zonele verzi din incinta.

3.6.4. Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiului de locuit va fi asigurata printr-un cazan de incalzire cu combustibil solid, amplasat in spatiul special amenajat.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu energie electrica. In apropiere, pe strada Roci, exista retea de alimentare cu energie electrica, de unde se va realiza bransamentul electric.

3.6.6. Alimentarea cu gaz metan

Nu este cazul.

3.6.7. Telecomunicatii

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

I. Caracteristicile planului:

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

Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru ca activitatile viitoare preconizate (activitati de locuire) sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare pentru a nu prezenta nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

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

Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat.

c.Relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ-ul este aliniat in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare.

Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE.

Prin destinatia de baza, spatii de locuit, nu exista riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona, aceasta investitie neavand un impact negativ asupra factorilor de mediu si in mod concret la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin amenajarea unui teren viran si utilizand metode moderne de constructie.

d.Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau gospodarirea apelor)

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investitiei sunt:

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

Cantitate totală estimată de deșeuri cca. 0,5 t.

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

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

- menajere;

Managementul deșeurilor

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

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

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

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

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

- OUG nr. 78/2000 (MO nr. 283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (MO nr. 411/25.07.2001);

- OUG nr. 61/2006 (MO nr. 790/19.09.2006) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (MO nr. 38/18.01.2007) pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 (MO nr. 283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor;

- H.G. nr. 856/2002 (MO nr. 659/05.09.2002) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor (MO nr. 394 din 10.05.2005);

- Ordonanța de urgență nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale Reciclabile;

- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

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

- să nu amestece diferitele categorii de deșeuri;
- să asigure echipamente de protecție și de lucru adecvate operațiunilor aferente gestionării deșeurilor în condiții de securitate a muncii;

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

Proprietarul Negoii Cornel Beneamin, ca *deținător de deșeuri*, are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

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

- deseuri rezultate din activitățile de construcție a obiectivului: pamant excavat și pietre, deseuri inerte, deseuri menajere (0,5t);
- deseuri rezultate în timpul funcționării obiectivului: deseuri menajere (0,2 t/an).

Eliminarea deșeurilor

Deșeuri menajere:

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

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

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

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

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

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

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

-scurgeri accidentale de deșuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare in cazul in care nu sunt manipulate corespunzator in vederea evacuării poluarea: apa, sol, subsol, panza freatica, aer.

Măsurile specifice la depozitarea deșeurilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dispozitive de colectare speciale pentru toate tipurile de deșuri;

- nișa pentru încărcare containere.

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

Măsurile specifice la transportul deșeurilor

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

- să utilizeze numai mijloace de transport adecvate naturii deșeurilor transportate, care să nu permită împrăștierea deșeurilor și emanații de noxe în timpul

transportului, astfel încât să fie respectate normele privind sănătatea populației și a mediului înconjurător;

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

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

Impactul potential asupra componentelor mediului si masuri de reducere a acestora

Apa: lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002).

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

Canalizare menajera: prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi PVC - KG cu

D=110 mm se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzata: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei retele de canalizare din teava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm si se vor descarca in rețeau de canalizare stradala. Apele pluviale cazute pe suprafata obiectivului se vor colecta prin rețeaua de canalizare si conduse spre rețeaua stradala.

În timpul construcției obiectivului:

Aerul:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilajele, indiferent de tipul lor, funcționează cu motoare Diesel, gazele de eșapament evacuate în atmosferă conținând poluanți specifici arderii motorinei și anume: oxizi de azot (NOx), dioxid de sulf (SO₂), compuși organici volatili nonmetanici (COVnm), oxizi de carbon (CO, CO₂), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a.

Se estimează că valorile concentrației poluanților specifici – NOx, SO₂, CO, pulberi nu vor depăși valorile limită impuse de legislația în vigoare, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 1218 / 2006 – privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezența agenților chimici.

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

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

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

În timpul funcționării obiectivului

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

Aerul:

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

- nu este cazul.

Cai de comunicatii

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

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

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

Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat.

În general, un kg de sol conține:

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

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

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

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

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

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

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Selectarea și colectarea deșeurilor din procesul de execuție se va realiza pe amplasament, în spații special amenajate;

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

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

Zgomotul si vibratiile

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

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

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

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

Radiatiile

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

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

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

Protectia calitatii apelor

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002.

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

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28

februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

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

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

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

d.Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

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

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

f.Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

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

g.Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

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

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

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

i. Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii : POT max =40,00%

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

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Proprietate privata – persoane fizice sau juridice.

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

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand functional zona, inlaturand in acelasi timp

aspectul actual al terenului viran neamenajat, prezent in intravilanul Municipiului Deva.

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

5 . PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI:

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

- schimbarea de destinatie a terenului;
- mobilarea cu o cladire de locuit cu regim de inaltime parter;
- amenajarea terenului.

Obligatiile initiatorului PUZ:

-lucrarile de realizare a investitiei se vor desfasura doar in interiorul incintei proprietatea beneficiarului, pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv realizarea bransamentelor.

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

- mobilarea teren viran in intravilanul Municipiului Deva;
- protectia mediului este obiectivul major urmarit cu stictete de beneficiar, calitatea arealului inconjurator investitiei fiind o importanta parte componenta a investitiei.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **DENUMIRE LUCRARE: "LOCUINTA FAMILIALA"**
- **NR. PROIECT: 700/2022**
- **BENEFICIAR: Negoii Cornel Beneamin**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. Roci, nr. 13**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC EUROEIS PROCONS SRL**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru terenul aflat in intravilanul Municipiului Deva, propusa pentru schimbare de destinatie din teren arabil in teren curti-constructii si amplasarea unei locuinte familiale cu regim de inaltime parter pe o suprafata de teren de 992,00 mp.

Terenul in suprafata totala de 992,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea lui Negoii Cornel Beneamin si se identifica conform extrasului de carte funciara: CF 70052, teren aflat in intravilanul Municipiului Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL 223 din 1999, prelungit prin HCL 438 din 2015, modificat prin HCL 111 din 2016, modificat prin HCL 490 din 2018.

2. Baza legala a elaborarii

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Hunedoara
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 125 din 28.03.2022
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Ordinul 2701 din 2010 referitor la informarea publicului in legatura cu planurile urbanistice
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare (HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările si completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal"
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99

-H.G.R. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.

-HG.560/2005 si HG 37 din 2006 privind protectia civilă

-Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

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

3.Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor constructiilor si amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate si nu este inundabil. Terenul nu prezinta platatii arboricole sau panta accentuata.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

II. 2.1. Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

II. 2.2. La autorizarea lucrarilor, se va verifica respectarea studiului geotehnic elaborat.

II.2.3. Riscuri tehnologice – zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice si nu se permite pe acest amplasament autorizarea constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice.

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este cea de locuire, locuinte cu caracter rural, regim redus de înălțime, inclusiv funcțiuni complementare celei de locuit.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 % a impus prin PUG, și a fost respectat prin prezentul proiect, respectiv un P.O.T. = 17,36% (raportat la întregul teren reglementat), pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuinte individuale.

Pornind de la procentul de ocupare și coroborând cu numărul de niveluri maxim admise rezultă C.U.T. max pe parcelă = 1,05 în cazul locuințelor P+2, și a fost respectat prin prezentul proiect, respectiv un C.U.T. = 0,35.

II.2.5. Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ, respectiv proprietarul terenului studiat va finanța următoarele obiective:

- Bransarea la rețele de utilități prezente pe strada Roci.

Primăria Municipiului Deva va finanța realizarea obiectivelor de utilitate publică:

- nu este cazul.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului 119 privind Normele de igienă, se recomandă evitarea orientării nord pentru camerele de locuit. Se recomandă ca încăperile să aibă și ferestre orientate spre alte direcții decât cea nordică.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Terenul studiat este marginit la nord de strada Roci.

II.3.3. Amplasarea față de căi navigabile, cai ferate, aeroporturi - nu este cazul.

II.3.4. Amplasarea față de aliniament (prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat) – regim aliniere: aliniament conform amplasării clădirii vecine aflată la cca. 5,50m, respectiv aliniament = 6,00m față de limita domeniul public.

II.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea Codului Civil în privința amplasării față de limitele de proprietate, și anume:

- nu vor fi realizate împrejmuiri fără acordul notarial al vecinilor;
- pentru lucrări care se execută la mai puțin de 60 cm de limita de proprietate se va solicita acordul vecinului – nu este cazul, limita minimă 1,00m;
- la amplasarea clădirii la mai puțin 2,00 m de limita de proprietate – nu se vor admite ferestre de vedere, balcoane, uși, fără acordul notarial al vecinului.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Accesul si circulatia pe teren se desfasoara in partea de nord a amplasamentului din strada Roci, strada in intravilanul Municipiului Deva. Din strada Roci se face accesul direct pe terenul beneficiarului. In interiorul parcelei accesul va fi realizat printr-o alee pietonal carosabila cu latimea de 9,00m si lungimea de cca. 10,00m, cu rol de acces, parcare si manevra autoturisme.

II.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale la locuinte se realizeaza pe aleea pietonal carosabila propusa in incinta.

In jurul locuintei propuse se vor realiza trotuare de garda.

In afara de trotuar si aleea de acces intre poarta si locuinta, terenul va fi inierbat cu gazon.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

II.5.1. Racordarea la retelele publice edilitare existente

Alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa si canalizarea menajera se va realiza prin intermediul bransamentelor la retelele existente pe strada Roci.

II.5.2. Extinderea retelelor edilitare

Nu este cazul.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

II. 6. 1. Înălțimea constructiilor

Regimul de inaltime este de maxim 3 nivele supraterane (P+2), conform PUG. Prezenta investitie va avea 2 nivele supraterane (P+1).

Inaltimea la streasina– maxim 9,00m – masurata de la cota 0,00 a parterului (cladire cu regim de inaltime P+1).

Retragerea fata de limitele laterale: minim 1,00m lateral dreapta, minim 6,00m frontal (regim de aliniere), cca. 29,00m posterior si 4,77m lateral stanga.

II.6.2. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se recomanda compozitii cromatice cu maxim 3 culori in variate nuante care se armonizeaza intre ele. Nu sunt admise nuante stridente, iar accentele de culoare (in nuante intense) nu pot depasi 5% din suprafata vizibila.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

II.7.1. Parcaje

Nu este cazul (locuinta).

II.7.2. Spatii verzi si plantate

In afara de trotuar si alea de acces intre poarta si locuinta, terenul va fi inierbat cu gazon si plantatii arbori fructiferi si ornamentali 1/100,00mp.

II.7.3. Locuri de joaca si recreere

Nu este cazul (locuinta).

II.7.4. Împrejmuiri

Terenul va fi imprejmuit pe limita de proprietate.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

Funciunea dominanta a zonei este locuirea (L) in procent 100%.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – Locuirea

Locuinte de tip urban, cu regim de inaltime P+1, in cadrul subzonelor L.e./L.p. ;

Funciuni complementare admise ale zonei:

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

IV.2. IS – Institutii si servicii

Nu este cazul.

IV.3. ID – Unitati de productie si depozitare

Nu este cazul.

IV.4. C – Cai de comunicatie

Nu este cazul.

IV.5. SP – Spatii plantate, agrement, sport

Nu este cazul.

IV.6. DS – Destinatie speciala

Nu este cazul.

IV.7. GC – Gospodarie comunală

Nu este cazul.

IV.8. TE – Echipare edilitara

Nu este cazul.

V. Unitati teritoriale de referinta

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Prezentul PUZ face parte din UTR 17 Municipiul Deva, Lmup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia