

**P.U.Z.- ZONA REZIDENTIALA  
(LOCUINTE COLECTIVE)**

- str. 22 Decembrie - nr. 100 - Deva

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

**BORDEROU GENERAL**

**A. PIESE SCRISE**

Foaie de semnături

Borderou

Documente ce fundamentează planul urbanistic zonal

Certificat de urbanism nr. 326 din 30.06.2022 (copie)

Aviz de oportunitate nr. 20 din 22.08.2022 (copie)

Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)

Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Studiu geotehnic

Studiu însorire

Documentație topografică vizată O.C.P.I. cu situația existentă (copie)

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Criterii pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal

**B. PIESE DESENATE**

1	Încadrarea în PUG și în localitate	1:5000
2	Analiza situației existente	1:500
3	Propuneri reglementări urbanistice, zonificare funcțională	1:500
4	Reglementări edilitare	1:500
5	Proprietatea asupra terenurilor, circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică	1:500
6	Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate	1:500
7	Explicite parcuri	1:500

Intocmit  
Arh. Anca Vulcan



## MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins:

### I. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

Obiectul lucrării

Surse documentare

### II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

II.1. Evolutia zonei

II.2. Încadrare în localitate

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.4. Circulatia

II.5. Ocuparea terenurilor

II.6. Echipare edilitară

II.7. Probleme de mediu

II.8. Optiuni ale populatiei

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

### IV. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

IV.1. Prevederi ale PUG

IV.2. Valorificarea cadrului natural

IV.3. Modernizarea circulatiei

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

IV.5. Dezvoltarea echipării edilitare

IV.6. Protectia mediului

IV.7. Obiective de utilitate publică

### V. Concluzii, măsuri în continuare

**P.U.Z.- ZONA REZIDENTIALA  
(LOCUINTE COLECTIVE)**

- str. 22 Decembrie - nr. 100 - Deva

## **I. Introducere**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării:

**P.U.Z.- ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE)** - str. 22 Decembrie - nr. 100 - Deva, jud. Hunedoara

Amplasament :

in Regiunea de Vest, in municipiul Deva, jud. Hunedoara , str. 22 Decembrie nr 100, CF 68786 si identificat prin planurile de incadrare si de situatie.

Initiatorul planului urbanistic:

**S.C. ADA INVEST S.R.L.** cu sediul in DEVA , str Nicolae Iorga, nr.22, bl.10, et.2, ap 4  
C.U.I. 36100647, J 20 / 574 / 19.05.2016  
reprezentată de FURDUI MARINEL , CNP 1741014205507.

Elaboratorul planului urbanistic:

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

### **1.2. Obiectul lucrării**

Initiatorul PUZ doreste sa construiasca 1 cladire cu locuinte colective, cu regim de inaltime P+2, pe terenul pe care il detine in proprietate, in municipiul Deva, pe str. 22 Decembrie, la nr 100. Suprafata terenului este de 1200 mp. In acest mod se vor obtine 12 de apartamente de 3 camere. In incinta imobilului se vor amenaja inca 12 locuri de parcare si o platforma gospodareasca.

Conform prevederilor urbanistice cuprinse in certificatul de urbanism nr 326 din 30.06.2022 eliberat de Primaria Deva, zona in care se afla amplasamentul face parte din UTR 15 (LMup) subzona rezidentiala cu locuinte individuale, cuplate sau insiruite cu regim maxim de inaltime P+2. Procentul de ocupare maxim admis in zona este de 35%.

Din moment ce proprietarul terenului doreste sa valorifice amplasamentul in mod superior, prin construirea unor locuinte colective, este necesara elaborarea unui PUZ in baza caruia sa se admita construirea de locuinte colective pe parcela in discutie.

Terenul studiat are o suprafata de 1200 mp si este acum liber de constructii, dar pana acum un an a existat pe amplasament, in coltul de nord al acestuia, o locuinta pe parter..

Terenul este relativ plan, cu front stradal la str. 22 Decembrie de 19,16 m, si o adancime a lotului de 64,7m.

Terenul se invecineaza:

- la NE cu teren aflat in domeniul public si administrarea primariei – str. 22 Decembrie, inclusiv trotuar si zona verde de aliniament.
- La SE cu un teren aflat in proprietate privata pe care se afla o locuinta pe parter si anexele acesteia tot pe parter
- La NV cu un teren apartinand unor persoane fizice, identificat la Cartea Funciara cu nr. cad 6564 , cu destinatie de cale de acces pentru nr. cad 6561 si 6562
- La SV cu un teren aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice, care are accesul asigurat din str. Sadoveanu.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face din b-ul 22 Decembrie.

### 1.3. Surse documentare

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

S-a elaborat un studiu geotehnic.

S-a studiat PUG-ul in vigoare municipiului Deva.

S-au preluat elemente de reglementare din Studiul Arheologic - parte componenta a studiului istoric pentru actualizarea Planului urbanistic general al Municipiului Deva, intocmit de Muzeul Civilizatiei Dacice si Romane Deva, inregistrat la D.J.C. Hunedoara cu nr. 12891 din 07.09.2022.

## II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

### II. 1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de sud a municipiului Deva. Zona facea parte din vechea cale de acces in localitate, astfel incat fondul construit dominant este inca alcatuit din locuinte pe parter, datand de la jumatarea secolului trecut, fara vreo valoare arhitecturala deosebita, acestea fiind pe atunci locuinte de periferie.

In ultima parte a decadei anilor 80 s-au propus planuri de modernizare a zonei, care cuprindeau demolarea acestor locuinte si inlocuirea lor cu blocuri de locuinte care sa asigure un peisaj urban adecvat pentru calea de acces in resedinta de judet. Aceste planuri nu au putut fi puse in aplicare pentru ca proprietatile private au capatat o mai mare protectie in raport cu interesul public din 1990.

Din punct de vedere urbanistic zona este foarte eterogena. Initial, locuintele de la aceasta artera au fost amplasate la aliniament. Odata cu amplificarea traficului, noile cladiri construite in urma demolarii celor vechi au fost retrase de la aliniament, dar fiecare in functie de preferinte si de organizarea propriei incinte. O parte din cladirile vechi au fost inlocuite cu sedii ale unor institutii publice, sau cu alte locuinte individuale cu mai multe niveluri (maxim S+P+1+M).

La circa 300m de amplasamentul studiat, pe str. 22 Decembrie, (spre centrul localitatii) sunt in constructie ale locuinte colective cu regim D+P+2, iar pe aliniamentul opus, la circa 500m au fost construite inca de acum 8 ani niste locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2+M.

Spre NE amplasamentul se invecineaza cu terenul aflat in domeniul public de interes local in administrarea UAT Deva, reprezentat de trotuar, zona verde de aliniament si carosabil la str. 22 Decembrie.

In rest, amplasamentul studiat este inconjurat de terenuri apartinand persoanelor fizice, pe care se desfasoara activitati legate de locuire, iar cladirile de pe aceste terenuri au regimul de inaltime maxim D+P+1.

Conform certificatului de urbanism 326 din 30.06.2022 si Studiului Arheologic - parte componenta a studiului istoric pentru actualizarea Planului urbanistic general al Municipiului Deva, intocmit de Muzeul Civilizatiei Dacice si Romane Deva, inregistrat la D.J.C. Hunedoara cu nr. 12891 din 07.09.2022, terenul se afla in zona de protectie a sitului arheologic Deva – Cartier Ceangai.

Pentru regimul de exploatare a terenurilor pe care se află situri arheologice, reglementările urbanistice trebuie să țină cont de prevederile legislației privitoare la patrimoniul arheologic și istoric național, mobil și imobil.

În afara perimetrului fiecărui sit identificat, a fost stabilită o zonă de protecție. Pentru delimitarea zonei de protecție a siturilor arheologice au fost luate in considerare prevederile art. 2 lit. j) și k) din O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată și modificată, precum și de prevederile art. 9 și art. 59 din Legea nr. 182/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată și modificată. Pentru trasarea zonelor în discuție s-au avut în vedere reperele topografice, geografice, cadastrale, trama stradală, relieful și caracteristicile siturilor arheologice, după caz și în funcție de localizarea sitului arheologic (intravilan sau extravilan, arie urbană, rurală sau suprafață agricolă).

### II. 2. Încadrare în localitate

Terenul se afla pe una din arterele principale ale municipiului Deva, care constituie artera de acces in localitate venind dinspre Simeria. Amplasamentul se afla in sa pe sensul de iesire, intre strazile str. Zavoi si str. arh. Liviu Oros.

## II. 3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Deva se afla in apropierea vaili Muresului si inconjurat de dealuri. Dealul Cetatii este elementul cel mai important al cadrului natural/construit, catre care se orienteaza cele mai multe din cladirile si chiar arterele localitatii. Apartamentele propuse vor beneficia de perspective asupra dealurilor imprejmuitoare.

## II. 4. Circulatia

Singura artera din apropierea amplasamentului este Bul 22 Decembrie, una dintre cele mai importante artere din localitate, care pe zona in discutie are o latime a carosabilului de 13m, corespunzatoare la 4 benzi de circulatie, zone verzi de aliniament pe ambele laturi de cate 2,7m latime si trotuare publice de circa 2,5m latime.

Zonele verzi de aliniament se intrerup in dreptul fiecarei proprietati pentru a se asigura accesul carosabil in incinte.

Profilul stradal existent este unul adecvat pentru nivelul de trafic aferent.

Parcari publice

Pe acest tronson rutier nu sunt amenajate locuri de parcare publice, astfel ca prima banda este ocazional utilizata pentru stationare. Cum functiunea de locuire individuala nu presupune un aport suplimentar notabil de autovehicule, acest aspect nu ajunge sa deranjeze traficul.

In dreptul amplasamentului studiat exista o intrerupere in zona verde de aliniament, in dreptul accesului actual in incinta, insa acesta nu corespunde cu cel propus.

## II. 5. Ocuparea terenurilor

In apropierea terenului studiat, proprietatile private care adapostesc functiuni de locuire au procente de ocupare a terenului care nu depasesc 35%.

Terenul studiat este neocupat.

BILANT TERITORIAL - EXISTENT							
AL FOLOSINTEI SUPRAFETELOR DIN TERITORIUL STUDIAT							
TERITORIUL STUDIAT	AGRICOL	NEAGRICOL					TOTAL
		Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Neprod	
EXTRAVILAN	0	0	0	0	0	0	0
INTRAVILAN	0	0	0	0	1200	0	1200
TOTAL	0	0	0	0	1200	0	1200
% DIN TOTAL	0.00	0	0	0	100.00	0	100

## II. 6. Echipare edilitară

### Alimentarea cu apa si canalizarea

La str 22 Decembrie exista retea de alimentare cu apa si canalizare care deserveste cladirile situate in lungul acestei artere. Conform avizului de amplasament nr.12822 din 06.10.2022 pe terenul studiat nu exista retele de apa canal aflate in administrarea ApaProd. Exista un bransament de alimentare cu apa, care poate fi folosit pe perioada organizarii de santier. Conform avizului nr. 12883 din 05.10.2022 se certifica faptul ca reseaua de alimentare cu apa, la str. 22 Decembrie asigura o presiune in retea de 3,5bar si un debit de 15l/s.

De asemenea, in lungul acestei artere exista retea de hidranti exteriori.

### Alimentarea cu energie electrica

La str. 22 Decembrie exista retea de joasa tensiune subreana care asigura necesarul de curent pentru cladirile situate in lungul acestei artere. Solutia concreta de alimentare a noului obiectiv va fi definitivata la o faza de proiectare ulterioara.

In lungul str. 22 Decembrie exista si retea de iluminat public pe stalpi de beton.

### Alimentarea cu gaze naturale

La str. 22 Decembrie exista retea de alimentare cu gaze naturale de presiune redusa, din otel, aeriana ( subterana doar local, in dreptul acceselor), care deserveste proprietatile la limita carora este situata.

### Rețele de telefonie

In lungul str. 22 decembrie exista rețele de telefonie care ar putea deservi si investitia propusa.

## **II. 7. Probleme de mediu**

In prezent terenul studiat este neutilizat de mai multi ani, devenind in timp un mediu insalubru care nu se incadreaza in specificul zonei si in nici un caz nu corespunde unei artere de tranzit a localitatii.

## **II.8. Optiuni ale populatiei**

La limita spre domeniul public a terenului studiat s-au amplasat panouri de informare cu privire la „intentia de elaborare a PUZ” si „proponerile preliminare PUZ”. S-au publicat 2 anunturi intr-un cotidian de circulatie locala ( Servus Hunedoara) cu privire la elaborarea propunerilor preliminare ale PUZ, in care populatia a fost invitata sa-si exprime optiunile si propunerile. Nu au aparut puncte de vedere ale populatiei.

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

S-a intocmit un studiu topografic, pentru care s-a obtinut viza de la OCPI. In urma caruia se poate constata ca terenul este aproape plan, adecvat pentru amplasarea unei cladiri tip bara, pentru a se inscrie mai bine in forma alungita a terenului, cu front stradal de 19,16m.

S-a intocmit un studiu geotehnic, care a fost verificat la cerinta Af, in urma caruia s-a putut constata ca terenul bun de fundare se afla la o adancime de -1,1m, iar presiunea de calcul  $P=260\text{kPa}$ .

S-a analizat situatia din punct de vedere al circulatiei rutiere pentru a verifica impactul pe care il are inserarea acestei noi investiii pe amplasamentul studiat. Aportul suplimentar de trafic va fi de maxim 12 autoturisme pe ora ( la momentele de trafic maxim), care vor reduce viteza de la 50km/ora (maxim admis) la 5km/ora pentru a intra in incinta, traversand trotuarul public. Pe tronsonul studiat str. 22 Decembrie are 2 benzi pe sens , din care banda din margine este folosita ocazional pentru stationare. Ca urmare a acestui fapt, deplasarea inainte se face de regula pe banda a doua, nefiind nici un impediment in utilizarea primei benzi pentru reducerea vitezei de deplasare astfel incat sa se poata intra in incinta.

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

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1 Teren deservit de utilitati urbane care nu este valorificat la potentialul sau	1.1. Se propune investitia care a generat prezentul PUZ
SPATII PLANTATE, AGREMENT , SPORT	2 lipsa zonelor verzi ingrijite, amenajate pe terenul luat in studiu	2.1 se propune amenajarea de zone verzi in suprafata ce depaseste norma de 2mp / locatar
PROBLEME DE MEDIU	3 Zona insalubra, neingrijita	3.1 Se propune investitia care a generat prezentul PUZ
PROTEJAREA ZONELOR		

FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	4	Terenul se afla in zona de protectie a sitului arheologic Deva - cartier Ceangai	4.1.	interventiile in sol vor trebui sa se faca doar cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Hunedoara, in functie de rezultatul diagnosticului arheologic intruziv
---	---	---	------	---

#### **IV. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

##### **IV.1. Prevederi ale PUG**

Planul urbanistic general al municipiului Deva, are ca propunere in zona: locuinte individuale cu caracter urban si cu regim de inaltime maxim admis P+2. Procentul de ocupare maxim admis in zona este 35%.

Investitorul privat este inasa interesat sa utilizeze cat mai eficient terenul disponibil astfel incat prin prezentul PUZ se propune respectarea regulamentului local cu urmatoarele modificari:

- pastrarea functiunii de locuire, dar tipul locuirii sa devina mai intensiv prin trecerea de la locuinte individuale pe loturi private, la locuinte colective cu incinta deschisa spre domeniul public.

Prin propunerea investitorului, incinta aferenta cladiri cu apartamente devine un spatiu vizibil si accesibil din B-ul 22 Decembrie..

##### **IV.2. Valorificarea cadrului natural**

Dupa cum s-a aratat, apartamentele vor oferi perspective asupra dealurilor inconjuratoare. Se va avea in vedere ca orientarea apartamentelor sa fie multipla, adica spre cel putin 2 directii opuse. Avand in vedere faptul ca in apropiere sunt cladiri pe parter, apartamentele de la nivelurile superioare vor avea perspective deschise si spre alte directii cu priveliste spre dealurile inconjuratoare.

##### **IV.3. Modernizarea circulatiei**

Conform celor mentionate la capitolul disfunctionalitati – nu se depisteaza astfel de disfunctionalitati in prezent, nici in ceea ce priveste circulatia rutiera cat si cea pietonala, ambele fiind suficient reprezentate si dimensionate corespunzator traficului.

###### **Circulatia rutiera**

Inserarea investitiei „Locuinte colective” poate induce unele disfunctionalitati precum:

- aparitia unor puncte de conflict la nivelul traficului rutier in cazul in care s-ar permite si relatia de stanga pentru accesul si iesirea din incinta propusa.

Datorita acestui fapt, pentru moment solutia propusa este permiterea doar a relatiilor de dreapta atat pentru iesire cat si pentru acces. Aceasta solutie poate fi un disconfort pentru viitorii utilizatori ai investitiei propuse, dar el va fi unul asumat, in cunostiinta de cauza. Astfel, iesirea din incinta se va putea face doar spre Simeria, urmand ca pentru intoarcerea in centru sa se foloseasca traseul str. arh. Liviu Oros, Sadoveanu si Zavoi, sau sa se utilizeze giratoriul de la iesire din oras.

Accesul autoturismelor se va putea face din str. 22 Decembrie, pe aleea carosabila de 4 m latime prevazuta pe latura de SE a incintei, pe toata lungimea acesteia, pana la parcare ( 7 locuri ) amplasata in spatele lotului.

Autoutilitara de gunoi nu va intra in incinta, platforma gospodareasca fiind amplasata la limita incintei, in coltul din nord al amplasamentului.

In eventualitatea unui incendiu autospeciala pentru stingere se poate deplasa pe aleea carosabila avand latura lunga a cladirii si la ambele laturi scurte.

###### **Circulatia pietonala**

Pe ambele parti ale str. 22 Decembrie sunt amenajate trotuare publice cu latimi de peste 1,5m, suficiente pentru traficul pietonal existent. In zona , deplasarea pietonilor este destul de redusa, fiind vorba despre o zona perceputa ca periferica, indepartata de principalele obiective de interes ale localitatii. In apropierea amplasamentului, la circa 120 m spre centru, este amenajata o trecere pentru pietoni care va putea fi utilizata si de viitorii locatari ai ansamblului propus.

In incinta circulatia pietonala se va putea face pe aleea semicarosabila de 4 m latime din care se desprind trotuare de 3 m latime in dreptul fiecarui acces la scara.

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

Prin prezentul PUZ se propune trecerea de la zona de locuinte individuale la zona de locuinte colective, cu respectarea procentului maxim de ocupare a terenului anterior **POT max = 35%**.

Coeficientul de utilizare a terenului va creste corespunzator cu regimul de inaltime propus astfel pentru un tronson s-au luat in calcul urmatoarele suprafete construite:

Adesf		
<i>PARTER</i>	440	mp
<i>ET 1</i>	447	mp
<i>ET 2</i>	447	mp
<i>TOTAL</i>	1314	mp

rezultand un **CUT de 1,10**. < 1,2 impus prin avizul de oportunitate si propus ca valoare maxim admisibila prin prezentul PUZ.

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii - maxim</i>	0	mp	0.00	%	420	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>	0	mp	0.00	%	696	mp	58.00	%
	<i>- spatii verzi - minim</i>	1200	mp	100.00	%	84	mp	7.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
P.O.T. maxim		0.00 %				35.00 %			
C.U.T. maxim		0.00				1.20			
Numar apartamente propuse						12 buc			
Numar parcare in aer liber in incinta						12 buc			

Pentru terenul studiat se propune urmatoarea zonificare:

- **Lc – locuinte colective cu regim redus de inaltime P+2**

Funciunile complementare

Funciunile compatibile cu cea de locuinte colective ar putea fi cele comerciale, cele administrative, activitati independente diferite de cele care presupun ateliere producatoare de factori de poluare peste limitele admise in zonele de locuit. Toate acestea insa ar presupune atregera in incinta a unor potentiali clienti / angajati, care ar spori necesarul de locuri de parcare.

Utilizari permise:

- constructiile de locuinte colective
- imprejmui, platforme carosabile si pietonale
- zone verzi, spatii plantate
- retele



Ilustrarea urbanistica nu constituie planșa de reglementare, amplasarea și dimensiunile clădirilor reprezentate nu sunt obligatorii, (ele sunt doar o variantă posibilă) obligatoriu este ca orice clădire supraterană propusă să se încadreze în zona edificabilă delimitată prin limita edificabilă și să nu depășească procentul de ocupare de 35%.

Pentru a preveni depășirea procentului de ocupare în urma unor proceduri de dezmembrare se va consemna la CF interdicția de construire pe parcelele rezultate în urma dezmembrării.

Conform RGU este permisă depășirea cu maxim 2 niveluri nivelul clădirilor imediat învecinate, astfel ca propunerea de față se încadrează. Pentru a reduce impactul diferenței de înălțime, clădirea propusă va fi acoperită cu terasă și va fi amplasată mai retras față de aliniament.

În zona de protecție a siturilor arheologice, intervențiile în sol (și anume excavații pentru fundații de clădiri, șanțuri de irigații, heleștee, lucrări de terasare a pantelor, scarificare, plantări de pomi/copaci) vor trebui de asemenea să primească avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara, în funcție de rezultatele diagnosticului arheologic intruziv.

#### IV.5. Dezvoltarea echipării edilitare

##### Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă se va face separat pentru fiecare apartament, din rețeaua de alimentare cu apă aflată la str. 22 Decembrie, iar contoarele individuale vor fi plasate într-un camin de apometru accesibil operatorilor de rețea. Menționăm că incinta nu va fi închisă, fiind permis oricând accesul persoanelor până în proximitatea blocului. Conform acordului de principiu nr 12882 din 06.10.2022, privind bransarea și racordarea la rețelele Apaprod a obiectivului propus, obiectivul poate fi bransat la rețeaua de alimentare cu apă din otel Dn 300mm, și racordat la rețeaua de canalizare Dn 600mm (în caminul colector) existente pe str. 22 Decembrie.

Necesarul de apă pentru blocurile de locuințe propuse este calculat pentru 42 de persoane (12 de apartamente x 3,5 membri/familie).

##### Consum mediu zilnic de apă rece

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=i}^n N_i \times q_{si} \quad mc/zi \quad (1)$$

în care :

$Q_{zi\ med}$  = debit mediu zilnic = media volumelor de apă utilizate zilnic în decursul unui an

$N_i$  = numărul de personal de serviciu,  **$N_i = 42$**

$q_{si}$  = debitul specific cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi

$q_{si} = 150$  l/om x zi, conform STAS 1478/90 – Clădiri pentru locuit

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} (42 \times 150) = 6.3 \quad mc/zi$$

**$Q_{zi\ med} = 6.3 \quad mc/zi$**

##### Consum maxim zilnic de apă rece

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times k_{zi}, \quad (2)$$

unde  $k_{zi}(i) = 1,40$  cf. SR 1343/95

$$Q_{zi\ max} = 6.3 \times 1.40 = 8.82 \quad mc/zi$$

**$Q_{zi\ max} = 8.82 \quad mc/zi$**

##### Consum maxim orar de apă rece

$$Q_{ora\ max} = Q_{zi\ max} \times k_{ora} / T, \quad (3)$$

unde  $k_{ora}(i) = 3,0$  și  $T=24$  ore cf. SR 1343/95

În relațiile (1),(2) și (3) indicii din sume au semnificația:

$k$  – se referă la categoria de necesar de apă (nevoi gospodărești, publice);

$i$  – se referă la tipul de consumatori și debitul specific pe tip de consumator;

$$Q_{ora\ max} = 8.82 \times 3,0 / 24 = 1.1025 \quad mc/ora$$

**$Q_{ora\ max} = 1.10 \quad mc/ora$**

##### **BRANSAMENT DE APĂ**

Bransamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă a orașului și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer

$$q_c = 1.8 \quad l/s$$

Din nomograma pentru dimensionare pentru conductelor de polietilena apa rece conform debitului de apa necesar  $QAR=1.8$  l/s, la o presiune de 3.0bar=> Dn60 (2");

În cazul în care presiunea furnizată de regia locală de apă depășește 5 bar, se va monta un regulator de presiune cu diametrul de conectare 1 ½" și presiunea reglată în aval maxim 4 bar.

Asigurarea necesarului de apă pentru stingerea eventualului incendiu se face de la rețeaua stradal de hidranți existentă în zona.

#### Canalizarea

Coloanele de canalizare se vor uni la plafonul demisolului pentru a putea fi scoase din clădire pe latura SE, amplasată în apropierea unei conducte de canalizare existentă, aflată pe amplasamentul studiat.

Pentru canalizarea întregii incinte se propune bransarea la rețeaua ce străbate amplasamentul.

#### CANALIZARE MENAJERA

Debitul apelor uzate este egal cu debitul cerințelor de apă.

Debitul de ape uzate orar:

$$Q_{zi\ med} = 6.3\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 8.82\ mc/zi$$

$$Q_{ora\ max} = 1.10\ mc/ora$$

#### CANALIZARE PLUVIALA

Debitul de calcul al apelor meteorice se determină conform STAS 1846-2;2007, pct.4.3.1.2.

$$QP = m \times S \times \emptyset \times i \text{ [l/s]}$$

în care:

**m** - coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul, t;

m = 0.8 la timp de ploaie < 40 min

m = 0.9 la timp de ploaie > 40 min

m = 1.0 în cazuri justificate

**S** - suprafața bazinului de canalizare de pe care se colectează apa care trece prin secțiunea de calcul, în hectare;

S terasa clădire = 446mp

S platforme pavele = 680 mp

**∅** - coeficient de scurgere aferent suprafeței respective, conform tabelului 2, din STAS 1846-2:2007;

**i** - intensitatea ploii de calcul, în funcție de frecvența "f" și de durata ploii de calcul "t", conform STAS 9470-73, în litri pe secunda-hectar.

Debitul apelor pluviale din incinta deversate în rețeaua de canalizare stradală :

Determinarea debitului de calcul:  $QP = m \times S \times \emptyset \times i \text{ [l/s]} = 30.1/s$

#### Alimentarea cu energie electrică

Clădirea nou propusă va avea bransament propriu.

Bransamentul definitiv se va realiza subteran, pe joasă tensiune, din rețeaua furnizorului de energie electrică, conform unei soluții tehnice convenite cu acesta, și întocmită de o firmă specializată.

#### *Bilanț energetic:*

- putere instalată **Pi = 60kW**;

- putere maximă simultan absorbită: **Pu = 39.60 kW**

- factorul de simultaneitate: **ks = 0,66**

- factorul de putere: **cos∅ = 0,90**

#### Alimentarea cu gaze naturale

Necesarul de gaze naturale pentru clădirea nou propusă va asigura alimentarea centralelor termice de apartament ( 12 buc) și consumurile aferente mașinilor de gătit. Bransamentele se vor face din rețeaua de gaz existentă la str. 22 Decembrie, cu rețea subterană până la clădire apoi rețea aeriană pe fatadă până la intrarea în casele de scara.

Conform avizului 379043714 / 16.09.2022, elberat de DelGaz Grid, având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid – Centru Operațional Deva.

#### Retele de telefonie

În lungul str. 22 Decembrie există rețele de telefonie care ar putea deservi și investiția propusă. Bransamentele la rețelele de telefonie și internet se vor face, după vânzarea locuințelor, conform opțiunilor fiecărui proprietar în parte, având în vedere că există mai mulți furnizori în zonă.

#### Lucrări edilitare în zona de protecție a sitului arheologic

Pe terenul studiat, fiind zona de protecție a unui sit arheologic, lucrările la rețelele de utilități care necesită excavații liniare și la căile de comunicație terestră, vor fi avizate cu condiția supravegherii arheologice. În cazul apariției unor descoperiri arheologice, lucrările se vor sista, pentru efectuarea săpăturii necesare pentru documentarea contextelor arheologice și recuperarea artefactelor descoperite.

### **IV.6. Protecția mediului**

Pe amplasament se vor prevedea amenajări de zone verzi în suprafața de peste 84 mp care ar corespunde la 2mp/locuitor – limită minimă impusă prin RGU. De asemenea, această suprafață ar corespunde unui procent de 7%, astfel ca să se limiteze inferior prin prezentul PUZ procentul de 7%.

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor HG 856 / 2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea 426 / 2001 pentru aprobarea OUG nr 78 / 2000 privind regimul deșeurilor.

Deseurile rezultate vor fi trebuie să fie colectate și ridicate cu respectarea Ordinului MS 119 și anume:

Se vor asigura capacitățile de colectare selectivă a tuturor categoriilor de deșuri rezultate pe amplasament, în vederea depozitării temporare și gestionării lor în conformitate cu prevederile legale în vigoare, prin agenți economici specializați și autorizați. Deseurile vor fi colectate în saci de culori diferite (plastic/metal – galben; hartie/carton – albastru, sticlă – verde; deșuri reziduale – negru). Sacii vor fi așezați în puștele cu capac, ușor accesibile personalului care se ocupă cu preluarea deșeurilor.

Prezentă documentație a fost accesibilă publicului spre consultare la sediul Agenției de Protecție a Mediului, pe toată durata procedurii de reglementare. Depunerea notificării au fost publicate în ziarul Servus Hunedoara în datele de 15 septembrie 2022 și, 19 septembrie 2022, iar anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în același ziar în data de 05.10.2022 și pe pagina de internet a APM.

Având în vedere că nu au fost sesizări din partea publicului decizia de încadrare este aceea ca planul nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

### **IV.7. Obiective de utilitate publică**

Nu se prevăd obiective de utilitate publică

#### Actiuni de circulație a terenurilor

După recepția clădirii se întăbuiează întreaga clădire apoi se apartamentează, iar din teren se dezmembrează cele 12 locuri de parcare, fiecărui apartament revenindu-i câte un astfel de loc de parcare.

În cartile funciare aferente parcarilor se va specifica interdicția de construire precum și interdicția de înstrăinare independent de apartamentul cu care a fost asociat.

### **V. Concluzii, măsuri în continuare**

Asociat acestui memoriu se da planul de măsuri cu operațiunile cadastrale, cu termenele preconizate.

După avizarea prezentului PUZ se poate trece faza de autorizare a clădirii.

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 stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.*

Elaboratorul recomanda ca valabilitatea acestui plan urbanistic zonal sa fie de 5 ani.

Intocmit  
arh. Anca Vulcan

