



## PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUIŢĂ FAMILIALĂ, FOIŞOR, ANEXĂ – MAGAZIE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITĂŢI ŞI ORGANIZARE DE ŞANTIER

Beneficiar: POENAR BOGDAN IOAN  
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA  
Faza: P.U.Z.  
Proiect nr: 21/ 06.2021  
Data: 03/ 2022



### Fişa cu responsabilităţi

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL**  
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4  
C.U.I. 34740542 J20/590/ 2015

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Karoly

arh. Kalauz Maria Angela

Proiectant arhitectură: arh. Kalauz Karoly

arh. Livezan Anca-Maria



## **Borderou de piese scrise si desenate**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

**VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. Introducere**

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

2.1. Evoluţia zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente de cadru natural

2.4. Circulaţia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opţiuni ale populaţiei

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulaţiei

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori propuşi

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanţ teritorial, indici propuşi

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecţia mediului, surse de poluanţi

3.8. Obiective de utilitate publică

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

#### **5. PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIEI**



## VOLUM II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

## CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI DE REALIZARE A CONSTRUCŢIILOR LA NIVELUL ZONEI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea Patrimoniului natural
3. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

## CAP. III. ZONIFICARE

Zone şi subzone funcţionale - Art. 1,2,3,4,5,6,7

## CAP. IV. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- IV.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii - Art. 8,9,10,11
- IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - Art.12, 13
- IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - Art.14,15
- IV.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor– Art.16,17,18,19
- IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejurimi Art. 20,21,22

## Anexe:

- Extras CF
- Certificat de urbanism nr. 330/ 19.07.2021.
- Avize şi acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

## B. PIESE DESENATE

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 01.   | Încadrare în localitate   | sc. 1:5000 |
| 02.   | Analiza situaţiei existente, încadrare în localitate                    | sc. 1: 500 |
| 03.1. | Reglementări urbanistice  | sc. 1: 500 |
| 03.2. | Reglementări edilitare  | sc. 1: 500 |
| 04.   | Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor | sc. 1: 500 |

Întocmit,  
arh. Kalauz A.



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. DESCRIEREA SITUAŢIEI EXISTENTE

#### DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- DENUMIRE PROIECT: LOCUINŢĂ FAMILIALĂ, FOIŞOR, ANEXĂ – MAGAZIE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITĂŢI ŞI ORGANIZARE DE ŞANTIER
- NUMĂR PROIECT: 21/06.2021
- BENEFICIAR: POENAR BOGDAN IOAN, cu domiciliul în Deva, str. Mihai Eminescu, bl. A, sc. D, et. 1, ap. 48.
- AMPLASAMENT: judeţul Hunedoara, municipiul Deva, strada Zăvoi, nr.79.
- Nr. proiect: 21/ 06.2021
- Certificat de Urbanism nr. 330/19.07.2021.

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

Prezenta documentaţie propune realizarea unei locuinţe individuale, în regim mic de înălţime – D+P, în conformitate cu tema de proiectare întocmită de beneficiar.

Investiţia completează frontul stradal existent, fiind realizate adiacent locuinţe similare, într-o zonă cu funcţiune exclusiv rezidenţială. Terenul pe care se propune dezvoltarea urbană aparţine extravilanului municipiului Deva, este în suprafaţă de 2066,00 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 78534 Deva, cu nr.cadastral 78534, categoria de folosinţă arabil, proprietar Bogdan Poenar.

Nu sunt evidenţiate costuri în sarcina autorităţii publice locale.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situaţia existentă şi de a reglementa modul de amplasare al locuinţei şi anexelor pe terenul în studiu.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism elaborate anterior (P.U.G, P.U.Z.) şi aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planşelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul şi echiparea tehnico - edilitară existentă. La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal privind realizarea unei locuinţe familiale stau în principal:

A. Probleme urbanistice şi de amenajare a teritoriului

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările şi completările ulterioare;

2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;

4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituţi);

B. Probleme privind calitatea construcţiilor



1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
  3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- C. Probleme de protecția mediului
1. OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.
  2. HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).
- D. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
  2. OMI nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
  3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
- F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE
- Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor
- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
  - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
  - Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții.
- Normative, Ghiduri, Metodologii
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
  - Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;
  - Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;
- În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z:
- PATZI D-H-S;
  - Planul urbanistic general al municipiului Deva;
  - Planuri Urbanistice Zonale aprobate pe un terenurile adiacente celui aflat în studiu.
- La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiara lucrării privind tema de proiectare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent amplasamentul este liber de construcții și este împrejmuit spre cei doi vecini. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.

Țesutul urban construit în zonă este încheșat, fiind edificat în mare măsură, rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban. Zona imediat înconjurătoare este construită cu locuințe individuale, în regim mic de înălțime, predominant de două nivele.



În direcția sudică pe strada Zăvoi se află blocurile de locuințe sociale cu regim de înălțime P+9 și ansamblurile rezidențiale pentru tineri Orizont 1 și 2.

Zona nu a fost inclusă în perimetrul intravilan la data întocmirii Planului Urbanistic General al municipiului Deva, deși corespunde din punct de vedere al caracteristicilor naturale (geofizice, morfologice, funcționale) dezvoltării urbane. Acest fapt este evidențiat și de multiplele solicitări ale cetățenilor pentru locuire în zonă, loturile adiacente pe ambele limite sunt construite, în baza documentațiilor de urbanism PUZ aprobate conform legii.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbația „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă majoră și în zone unde se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea locuinței și anexelor aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona sudică a localității, front la strada Zăvoi, cu nr.79.

Adiacent terenului în studiu intravilanul a fost extins prin documentații de urbanism, atât spre limita stângă cât și spre cea dreaptă. Zona are funcțiunea exclusiv rezidențială, destinată construirii de locuințe în regim de înălțime P- P+2 în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate.

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

Amplasamentul ce face obiectul documentației cuprinde o suprafață de teren de 2066,00 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 78534 Deva, nr. cad. 78534, proprietar Poenar Bogdan.

Vecinătățile lotului sunt următoarele:

- pe latura nord-vestică se află strada Zăvoi cu un front stradal de 21,46 m din care se va realiza accesul la lot;
- pe latura nord-estică se află teren proprietate privată, neconstruit, proprietar Rus Ciprian, id nr. 71598;
- pe latura sud-vestică se află teren privat, construit cu locuință și anexă, proprietate Mitranovici Melinda, id nr. 69670;
- pe latura sudică se află un pârâu, domeniu public.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL, OCUPAREA TERENURILOR

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Conform Extrasului de C.F. categoria de folosința a terenului este arabil, extravilan.



Din punct de vedere topografic terenul prezentă diferențe de nivel de la cota 266,00 până la cota 300,00 pe o lungime de 112,60 m, rezultă o pantă medie de 30,0 %.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici :  $a_g = 0,10g$ ;  $T_c = 0,7$  sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

Tabelul punctelor de cordonate este următorul:

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	337649.008	485991.848
2	337643.902	485981.827
3	337712.592	485933.976
4	337727.629	485937.079
5	337746.152	485936.790
6	337653.650	486000.957
Suprafata totala masurata=2066mp		
Suprafata din act=2066mp		

## 2.4. CIRCULAȚIA

Este asigurat conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct la parcelă, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Circulația în zona aflată în studiu este asigurată prin strada Zăvoi (DC 124). În prezent, profilul stradal nu corespunde necesităților unei zone rezidențiale în continuă dezvoltare. Nu există pistă pentru biciclete, locuri de parcare sau zone verzi în aliniament. Este necesară modernizarea străzii și aducerea ei la parametrii actuali conform legislației în vigoare, astfel:

*Conform STAS 10144/2-91 - 1.1.3 - Amplasarea trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de cicliști precum și determinarea lățimii acestora se face în concordanță cu caracteristicile funcționale și intensitatea circulației pietonilor, a cărucioarelor pentru copii, handicapați respectiv a cicliștilor, stabilite în cadrul studiilor de circulație.*

*- 1.1.4 – La sistematizarea, proiectarea și realizarea trotuarelor, aleilor de pietoni și pistelor de cicliști se prevăd lucrările necesare pentru dirijarea și siguranța circulației fluxurilor de pietoni și cicliști*

*- 1.1.6 – Amenajările necesare siguranței circulației pietonilor și a cicliștilor se realizează atât la străzile noi cât și la străzile existente care se modernizează sau care sunt intens solicitate.*

*- 3.6 – Trotuarele din localitățile urbane au în mod curent lățimea cuprinsă între 1,00m și 5,00 m, corespunzător intensității fluxului de pietoni și importanței străzilor, în lățimea trotuarului se include și lățimea bordurilor de încadrare. În Tabelul 1, să dau dimensiunile pentru trotuare fâșii libere și partea carosabilă precum și lățimea totală a acestora pentru cele patru categorii de străzi din mediul urban.*

*Conf Tabel 1: - Categoria străzii este III,*





- Lățimea părții carosabile 6 m,
- Trotuar minim 1,00 m,
- Fâșie liberă 1,50 m,
- Lățime totală 11,00 m,

- 5.1 - Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor liberă de trecere a vehiculelor și pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare confort STAS 10144/1-90.

- 5.4 - Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1 m pentru o bandă și un sens de circulație.

## 2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat dispune în prezent la limita spre strada Zăvoi de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Terenul este situat la cote inferioare față de capacul canalizării existente pe strada Zăvoi, unde se va racorda canalizarea, însă nivelul parterului locuinței se va putea racorda la canalizarea stradală, radierul căminului spre limita stângă a lotului fiind la cotă mai joasă.

## 2.6. PROBLEME DE MEDIU

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

## 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru realizarea unui concept clar privind operațiunea de reglementare urbană au fost elaborate concomitent cu prezentul PUZ următoarele studii de fundamentare:

- Studiul topografic al terenului;
- Studiul geotehnic al terenului;
- Studiul echipării edilitare (instalații electrice, gaze naturale, apă-canalizare).

Studiul topografic a pus în evidență limitele parcelelor cu vecinătățile lor, precum și declivitatea terenului; în urma efectuării studiului geotehnic al terenului s-a concluzionat că terenul în studiu nu prezintă fenomene periculoase de alunecare, iar adâncimea minimă de fundare este la -1,10 m față de CTN.

Analiza echipării edilitare a zonelor adiacente a evidențiat posibilitățile de echipare edilitară a terenului în studiu.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. pentru zona în studiu, situată în extravilan nu este instituită vreo restricție sau servitute specială, protecție a unor situri arheologice sau a ariilor naturale. La scară mai amplă, PATJ și PATZI prevăd pentru zona în studiu dezvoltare urbană a zonei funcționale rezidențiale, cu funcțiuni complementare.



### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere că prin documentația prezentă se propune realizarea unei singure locuințe valorificarea cadrului natural în acest caz se rezumă la măsurile dispuse prin regulamentul local de urbanism de amplasare a construcției și înălțimea acesteia astfel încât ansamblul ce se va forma să beneficieze de o corectă poziționare a mediului construit în arealul natural.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune modernizarea profilului stradal existent al străzii Zăvoi, cu lărgirea carosabilului la lățimea de 7,00 m, o zonă verde în aliniament cu lățimea de 1,0 m și un trotuar de 1,50 m pe o parte respectiv pe cealaltă parte pista pentru biciclete 1,0 m, trotuar 1,5 m, totalizând 12,0 m.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚUL TERITORIAL, INDICATORI PROPUȘI

#### 3.5.1. DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE

Se solicită amplasarea unei locuințe familiale în regim de înălțime (D)+P, un foișor și o anexă – magazie în planul secund al lotului, construcții ce vor totaliza cca. 250,0 mp suprafață construită.

Regimul de înălțime al locuinței va fi demisol și parter, iar al anexelor (foișor și magazie) va fi parter.

Construcțiile locuinței și anexelor nu vor depăși 4 m până la streșină și 8 m la nivelul coamei.

Alinierea față de aliniament: construcția locuinței propuse va fi amplasată retras față de limita de proprietate cu 11,50 m față de strada Zăvoi.

Retragerile minime față de limitele lotului vor fi următoarele:

- față de limita dreapta 0,60 m;
- față de limita stângă 1,20 m;
- față de limita posterioară 26,0 m.

La limita spre stradă a lotului s-a preăzut o platformă de parcare pentru două autoturisme.

Pentru locuința propusă și anexele sale se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă ceramică portantă, cu goluri verticale. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă ceramică. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30°-45° și învelitoare din țiglă ceramică.

Construirea locuinței și anexelor se va realiza cu infrastructura alcătuită din fundatii din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșeu din beton armat, învelitoare din țigla ceramica susținută de șarpanta din lemn cu descarcare pe structura portantă. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuințe urbane.

### 3.6. INDICATORI PROPUȘI



BILANŢ TERITORIAL DESTINAŢIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUŞ	
	SUPRAFAŢĂ (mp)	%	SUPRAFAŢĂ (mp)	%
ZONĂ REZIDENŢIALĂ - LOCUIŢĂ INDIVIDUALĂ D+P, FILIGORIE, ANEXĂ - MAGAZIE	-	-	249.20 172.80 52.40 24.00	12.06
PLATFORMĂ PARCARE	-	-	50.60	2.45
ALEI PIETONALE, TERASE	-	-	218.30	10.57
ZONE VERZI AMENAJATE, GRĂDINĂ	-	-	1547.90	74.92
TOTAL TEREN ARABIL CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z. ŞI SE DOREŞTE A FI INTRODUS ÎN INTRAVILAN	2066.00	100	2066.00	100

**SUPRAFAŢĂ TEREN REGLEMENTAT**

**2066.00 MP**

**PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI 14,9 %, MAXIM 35%**

**COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI 0,20 MAXIM 0,50**

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru lotul în studiu s-au prevăzut branşamente pentru reţeaua de electricitate, alimentare cu apă, racord la reţeaua de canalizare, branşament la reţeaua de joasă presiune gaze naturale, asigurându-se astfel condiţiile de locuire cerute de alin,1 şi 2, art. 13 al H.G. 525/1996.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluţii de echipare care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: branşament la reţeaua de joasă tensiune stradală;
- realizarea instalaţiei interioare pentru locuinţă şi anexe, prin linie electrică subterană în incintă;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branşarea la reţeaua stradală (cămin existent);
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare stradală de pe strada Zăvoi, printr-o staţie de pompare amplasată în incintă;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică ce va utiliza combustibil gazos şi suplimentar se vor amplasa panouri fotovoltaice la nivelul acoperirii pentru a eficientiza energetic investiţia.

### 3.8. PROTECŢIA MEDIULUI, SURSE DE POLUANŢI

Funcţiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot şi vibraţii, radiaţii, funcţiunile complementare fiind admise în condiţii stabilite de Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

#### 1.a. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca zonă verde, mai puţin suprafaţa ocupată la sol de construcţii, suprafaţa aleilor circulabile şi pietonale propuse.

#### 1.b. Producţia de deşeuri

La faza de construire se va decapa stratul vegetal existent pentru realizarea săpăturilor pentru fundaţii. Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru



realizarea de terase ce vor uniformiza terenul. Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi ridicate de serviciul de salubritate care deservește localitatea.

Deșeurile generate în perioada de utilizare a locuinței vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platformă pentru precolectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societatea de salubritate pentru colectarea acestora.

1.c. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort

Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante în limite admise – noxe din gaze de eșapament, pulberi în suspensie, praf, zgomot, provenite de la utilaje, mijloace de transport, manipulare materiale de construcții.

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

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Terenul pe care se propune realizarea obiectivului este destinat funcțiunii rezidențiale și complementarelor acesteia.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

### 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt obiective de utilitate publică.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Integrarea în zonă a funcțiunii de locuire se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

S-a urmărit ca înscrierea obiectivului propus în zonă să se realizeze cât mai firesc, preluând elementele necesare dezvoltării funcțiunii rezidențiale și consolidând astfel structura existentă funcțională.

Prin implementarea obiectivului propus prin prezenta documentație – locuința familială și anexe se estimează un impact favorabil din punct de vedere urbanistic cât și în domeniul social. Prin modul firesc de inserare a clădirilor propuse se generează o relație armonioasă și echitabilă între țesutul urban existent, necesitățile sociale și mediu ce stă la baza dezvoltării durabile. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban.

Realizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație va completa zona rezidențială ce se dezvoltă în partea de sud a municipiului Deva.

Prezentele prevederi ale Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

### 5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI



PAG. 13	P.U.Z. LOCUIŢĂ FAMILIALĂ, FOIŞOR, ANEXĂ- MAGAZIE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITĂŢI ŞI ORGANIZARE DE ŞANTIER	Proiect nr. 21/ 06.2021
---------	---	-------------------------

Conform avizului de oportunitate nr.9/ 19.05.2020, prezentul plan de acţiune evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

Nr. etapei de realizare a investiţiei	Denumirea acţiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorităţii publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentaţiei PUZ Avize, studii (topografic, geotehnic, pedologic), raport teoretic arheologic	-	Taxe operatiuni cadastrale Costuri elaborare documentaţie de urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile necesare constituire a parcelei cu folosinţa drum (carosabil+trotuare). Terenul pentru constituirea căii de acces din partea beneficiarei este de 107,20 mp.	-	Costuri privind operaţiunile notariale şi cadastrale pentru dezmembrarea parcelei ce constituie drumul
Etapa II	Elaborarea proiectului pentru Autorizarea execuţiei lucrărilor de construire a locuinţelor, cât şi proiectul tehnic de execuţie, în conformitate cu avizele instituţiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare şi cu respectarea prescripţiilor din documentaţia de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului pentru realizarea locuinţei în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcţii, amenajări prevăzute în autorizaţia de construire	-	Costurile lucrărilor de executie privind investiţia de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de bransamente, infrastructura rutiera şi edilitară	-	Costurile lucrărilor de bransamente utilităţi, infrastructura rutiera şi edilitară
Etapa V	Recepţia lucrărilor executate şi înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, înscrierea obiectivului în Cartea Funciară

Întocmit,  
arh. Kalauz Maria Angela

Coordonator RUR  
Arh. Kalauz Karoly

