

**P.U.Z.**

**ANSAMBLU  
ZONA REZIDENTIALA**

**PROIECT NR. 694/2022**

# 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: August 2022**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### INTRODUCERE

#### 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: "ZONA REZIDENTIALA"**
- **NR. PROIECT: 694/2022**
- **BENEFICIAR: SC FERART SRL, administrator Axinte Vasile**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. Vulcan, f.n.**
- **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 lucrării este elaborarea PUZ – mobilarea terenurilor în suprafața totală de 11.382,00 mp situat în intravilanul Municipiului Deva, jud. Hunedoara, cu folosința de livadă, terenuri proprietate SC Ferart SRL - 10.331,00mp și Muntean Mariana - 1.000,00mp și Dan Ioan și Hamuga Cornelia – 51,00 mp.

Se solicită parcelarea terenurilor în vederea realizării de locuințe familiale individuale și spații servicii și comerciale, în baza certificatului de urbanism nr. 330 din 06.07.2022. Prin realizarea investiției propuse se solicită schimbarea destinației terenurilor din livadă în curți construcții.

Terenul este amplasat în Municipiul Deva, str. Vulcan, nr. f.n., jud. Hunedoara.

Terenul în suprafața totală de 11.382,00 mp (conf. C.F. și măsuratori teren) se află în proprietatea :

PROPRIETAR TEREN: SC Ferart SRL, reprezentant: dl. Axinte Vasile

TERENURI STUDIATE:

Teren 1: CF 77903; nr. cad./topo. 77903; S teren conf. CF: 2.855,00mp; livadă; intravilan;

Teren 2: CF 78497; nr. cad./topo. 78497; S teren conf. CF: 2.488,00mp; livadă; intravilan;

Teren 3: CF 74786; nr. cad./topo. 74786; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livadă; intravilan;

Teren 4: CF 79020; nr. cad./topo. 79020; S teren conf. CF: 1.128,00mp; livadă; intravilan;

Teren 5: CF 79030; nr. cad./topo. 79030; S teren conf. CF: 225,00mp; livadă; intravilan;

NOTA: total teren SC Ferart SRL S = 10.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI STUDIATE:

Teren 6: CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livadă; intravilan;

NOTA: din terenul nr. 6, CF 74787, se cedează în favoarea realizării obiectivului suprafața de 1.000,00 mp în vederea realizării spațiu comercial și drum acces

PROPRIETAR TEREN: Dan Ioan și Hamuga Cornelia

TERENURI STUDIATE:

Teren 7: CF 78498; nr. cad./topo. 78498; S teren conf. CF: 338,00mp; livadă; extravilan;

NOTA: din terenul nr. 7, CF 78498, se cedează în favoarea realizării obiectivului suprafața de 51,00 mp în vederea realizării drum acces

Terenurile se află în intravilanul Municipiului Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) Municipiul Deva aprobat cu HCL 223/1999.

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza Certificatului de Urbanism nr. 330 din 06.07.2022 emis de Primăria Municipiului Deva. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 C.U. 330 din 06.07.2022 eliberat de Primaria Municipiului Deva, se elaboreaza documentatia urbanistica solicitata, faza P.U.Z., pentru parcelare, schimbare de destinatie teren, realizare de locuinte familiale si spatii servicii – ansamblu "ZONA REZIDENTIALA".

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvării 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 parcelarea terenurilor, in vederea construirii de locuinte familiale individuale si spatii servicii si comerciale, in zona de 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 din strada Vulcan si din strada Coziei, aflandu-se incadrat intre cele doua strazi.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) Municipiul Deva, aprobat.
- Întocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizată de O.C.P.I. Hunedoara
- Studiul geotehnic întocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările 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

Terenurile studiate se afla in intravilanul Municipiului Deva, conform P.U.G. avizat Municipiul Deva. Destinatia terenurilor potrivit extrase C.F. este de livada. Mentionam faptul ca, pe terenurile studiate nu exista plantatii de pomi. Conform Planului de Amenajare a Teritoriului judetean, zona este considerata cu potential de dezvoltare rezidentiala. Conform P.U.G. Municipiul Deva aprobat cu HCL 223/1999, terenurile se afla in amplasat in UTR 17 LMup cu destinatia subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2 cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

#### 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 este situat in intravilanul Municipiului Deva.

Forma generala a terenului studiat este neregulata, cu dimensiunile maxime de cca. 245,00m x 81,00m. Terenul se prezinta cu o denivelare medie pe directia N-V – S-E si o denivelare medie pe directia N-E – S-V.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada strada Vulcan, iar circulatia secundara pe strada Coziei, terenul avand deschidere la ambele strazi.

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla amplasat in intravilanul localitatii, in partea de vest fata de centrul localitatii.

#### **Se invecineaza :**

N-V – strada Coziei

N-E – proprietati particulare Dan Ioan si SC Ferart SRL

S-E – Strada Vulcan

S-V – proprietate particulara Danciu Lucian si Muresan Aurelia, proprietate particulara Muntean Mariana si proprietate Avram Cristian si Avram Dana

## **2.4. CIRCULATIA**

Accesul si circulatia principala pe terenuri se desfasoara din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan. Accesul si circulatia secundara in zona se desfasoara din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce nu contine trotuare si zone verzi.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Terenurile in suprafata totala de 11.382,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) sunt libere de constructii si se afla in proprietatea :

PROPRIETAR TEREN: SC Ferart SRL, reprezentant: dl. Axinte Vasile

TERENURI STUDIATE:

Teren 1: CF 77903; nr. cad./topo. 77903; S teren conf. CF: 2.855,00mp; livada; intravilan;

Teren 2: CF 78497; nr. cad./topo. 78497; S teren conf. CF: 2.488,00mp; livada; intravilan;

Teren 3: CF 74786; nr. cad./topo. 74786; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livada; intravilan;

Teren 4: CF 79020; nr. cad./topo. 79020; S teren conf. CF: 1.128,00mp; livada; intravilan;

Teren 5: CF 79030; nr. cad./topo. 79030; S teren conf. CF: 225,00mp; livada; intravilan;

NOTA: total teren SC Ferart SRL S = 10.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI STUDIATE:

Teren 6: CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livada; intravilan;

NOTA: din terenul nr. 6, CF 74787, se cedeaza in favoarea realizarii obiectivului suprafata de 1.000,00 mp in vederea realizarii spatiu comercial si drum acces

PROPRIETAR TEREN: Dan Ioan si Hamuga Cornelia

TERENURI STUDIATE:

Teren 7: CF 78498; nr. cad./topo. 78498; S teren conf. CF: 338,00mp; livada; extravilan;

NOTA: din terenul nr. 7, CF 78498, se cedeaza in favoarea realizarii obiectivului suprafata de 51,00 mp in vederea realizarii drum acces



<b>BILANT TERITORIAL: EXISTENT</b>		
Suprafata teren studiat <b>Total S = 11.382,00</b> mp		
	mp	%
Teren 1 CF 77903 intravilan S =	<b>2.855,00</b>	-
Teren 2 CF 78497 intravilan S =	<b>2.488,00</b>	-
Teren 3 CF 74786 intravilan S =	<b>3.635,00</b>	-
Teren 4 CF 79020 intravilan S =	<b>1.128,00</b>	-
Teren 5 CF 79030 intravilan S =	<b>225,00</b>	-
Teren 6 CF 74787 intravilan S =	<b>1.000,00</b>	-
Teren 7 CF 78498 extravilan S =	<b>51,00</b>	-
<b>Suprafata teren studiat total</b>	<b>11.382,00</b>	-
Suprafata construita existenta	0,00	0,00
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>0,00</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,00</b>
NOTA: din teren 6 (CF 74787) se studiaza suprafata de teren de S =	<b>1.000,00</b>	-
NOTA: din teren 7 (CF 78498) se studiaza suprafata de teren de S =	<b>51,00</b>	-
Pentru realizare drum acces S=	576,00	-
Pentru realizare spatiu comercial S=	475,00	-

### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunea complementară a zonei și anume funcțiunea de locuire.

### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0,00% ; POT propus = 18,27%;

CUT existent = 0,00 ; CUT propus = 0,51.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele învecinate

Nu este cazul.

### 2.5.6. Principalele disfuncționalități

1. Teren viran, neamenajat, aflat într-o zonă rezidențială propusă prin PUG.
2. Lipsa drumuri acces amenajat la parcele.

### 3. Lipsa utilitati.

#### 2.5.7. Principalele oportunitati

1. Parcelare si mobilare teren.
2. Suplimentarea spatiilor de locuit.
3. Imbunatatirea volumetrica si vizuala a zonei.
4. Extinderea retelelor de utilitati.

#### 2.5.8. Principalele prioritati

1. Parcelarea si mobilarea zonei.
2. Amenajarea drumurilor de acces.
3. Realizarea retelelor de utilitati pe parcele.

## **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. Pe strada Vulcan si pe strada Coziei exista retea de alimentare cu apa, de unde se poate realiza extinderea retelei.

#### b. Canalizarea

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de canalizare. Pe strada Vulcan si pe strada Coziei exista retea de canalizare, de unde se poate realiza extinderea retelei.

#### c. Ape pluviale

In prezent terenul nu prezinta retea de preluare a apelor pluviale. Apa pluviala poate fi preluata de jgheaburi si burlane si dirijata spre zonele verzi inierbate.

#### d. Alimentarea cu energie electrica

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu energie electrica. Pe strada Vulcan si pe strada Coziei, exista retea de alimentare cu energie electrica, de unde se poate realiza extinderea retelei.

#### e. Alimentarea cu gaz-metan

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu gaz metan. Pe strada Vulcan exista retea de alimentare cu gaz metan, de unde se poate realiza extinderea retelei, de la cca 500m.

### f.Evacuarea deseurilor

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

### g.Disfunctionalitati edilitare:

Nu sunt. Prezenta retele edilitare in apropiere, cu facila posibilitate de racordare.

## **2.7. Probleme de mediu**

### 2.7.1.Relatia cadru natural - cadru construit

In jurul terenurilor de amplasament, terenurile au folosinta terenuri agricole necultivate, terenuri propuse spre mobilare prin studii in faza PUD si PUZ. Terenurile studiate 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.Marcare 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 cladirii 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, terenurile sunt situate in intravilanul Municipiului Deva si si sunt proprietate privata persoane fizice. Din punct de vedere economic,

folosinta actuala a terenurilor este livada. Mentionam faptul ca, pe terenurile studiate nu exista plantatii de pomi.

Conform Planului de Amenajare a Teritoriului judetean, zona este considerata cu potential de dezvoltare rezidentiala. Conform P.U.G. Municipiul Deva aprobat cu HCL 223/1999, terenurile se afla in amplasat in UTR 17 LMup cu destinatia subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2 cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

### **3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Fiind amplasat intr-o zona cu vedere spre dealurile din jur, terenul studiat beneficiaza de un cadru natural deosebit. 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. Desi destinatia actuala conform C.F. este de livada, terenul nu este plantat cu pomi fructiferi si prezinta un aspect insalubru, de teren viran.

Mentionam faptul ca, beneficiarul a achizitionat terenul vecin (C.F. 73686) din partea de nord-est, teren ce se afla in zona de protectie LEA IT 220 kV, si urmeaza al transforma in livada cu pomi fructiferi, respectiv ciresi.

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 principala pe terenuri se desfasoara din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan. Accesul si circulatia secundara in zona se desfasoara din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce nu contine trotuare si zone verzi.

Declivitatea terenului este de: pe directia lunga N-V spre S-E cu o declivitate de cca. 18,5ml pe o lungime de cca. 245,00ml si pe directia scurta S-V spre N-E cu o declivitate de cca. 12,00ml pe o lungime de cca. 81,00ml.

Avand in vedere declivitatea terenului si panta dubla in care se afla, parcelarea si mobilarea se va realiza pe trei platouri, strabatute de un drum principal de acces cu sens dublu, ce uneste strazile Vulcan si Coziei. De pe acest drum principal propus se va realiza accesul la cele doua fronturi adiacente. Pentru accesul la utimul platou, in

partea de sud-vest, se va accede prin intermediul unui drum secundar, cu sens unic, perpendicular pe drumul principal propus. Drumul secundar este inchis intr-o parcare si zona de intoarcere.

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- functiune: acces principal la parcelele propuse si legatura intre strada Vulcan si strada Coziei;
- gabarit: doua benzi de circulatie, zona verde si trotuare pe ambele parti;
- dimensiuni:
  - latime: 8,50ml din care carosabil 6,00ml (doua benzi de 3,00ml fiecare), zona verde 0,50m si trotuare de 1,00ml (doua trotuare, unul pe fiecare parte);
  - lungime: 245,00ml;
  - panta medie: 7,80%;
- caracteristici: accese carosabile si pietonale pentru fiecare parcela deservita; panta 0,00% la punctul de intersectie cu drumul de acces secundar; deservire 18 parcele;

Drum secundar de acces:

- functiune: acces secundar la parcele propuse in ultimul plan, cu legatura din drumul principal propus;
- gabarit: o banda de circulatie cu sens unic, zona verde si trotuar pe o parte;
- dimensiuni:
  - latime: 5,00ml din care carosabil 3,50ml (sens unic), zona verde 0,50m si trotuar de 1,00ml;
  - lungime: 25,20ml;
  - panta medie: 10,00%;
- caracteristici: zona parcare si intoarcere, panta 0,00% la punctul de intersectie cu drumul de acces principal; deservire o singura parcela (parcela 17);

La finalizarea lucrarilor de amenajare drumuri acces, parcela 20, in suprafata de 2.580,00mp, parcela ce contine in totalitate drumul de acces principal propus si drumul de acces secundar propus, va trece in proprietatea domeniului public.

### **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 și pietonale la construcțiile propuse;
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea zonei cu utilități

#### DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

Terenul în suprafața de 11.382,00 mp va fi astfel organizat:

Vor fi realizate trei platouri și un număr de 20 de parcele amplasate de o parte și de alta a drumului principal de acces propus și la capatul drumului secundar. Pe partea dreaptă a drumului de acces vor fi realizate noua parcele, două câte două, prin crearea de alveole carosabil pietonale din drumul de acces pentru realizarea accesului la parcele pe latura scurtă. Aceste alveole vor fi prelungite cu o zonă de parcare care poate fi transformată într-o zonă de garare. Zona carosabil pietonală a alveolelor nu intră în suprafața parcelor. Clădirile de locuit de pe partea dreaptă vor fi amplasate în aliniament stradal la 4,00m.

Pe partea stângă a drumului de acces vor fi realizate șapte parcele, două câte două, cu zonă de parcare adiacentă drumului de acces. Clădirile de locuit de pe partea stângă vor fi amplasate în aliniament stradal la 5,00m.

La capatul drumului secundar de acces va fi realizată o platformă de parcare și întoarcere pentru șase autoturisme și o zonă de rampă și trepte de acces.

Această platformă utilitară se află amplasată la cca. 5,00m față de pasarela pietonală de unde se realizează accesul în cele șase locuințe înșiruite – trei+trei.

În spațiul dintre cele două unități de cazare, la nivelul demisolului, va fi montat un ascensor persoane și o scară de acces comună. La nivelul pasarelei de acces în spațiile de locuit se propune o piscină și un loc de joacă pentru copii, de o parte și de alta a locuințelor înșiruite. Pe parcele se propune realizarea de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1 (demisolul va fi solicitat de beneficiari) în cazul necesității adaptării construcției la teren. Clădirile din planul doi față de drumul principal propus se află amplasate la 2,00m față de limita terenului sud-vest. Clădirile vor fi aliniate la drumul principal de acces.

În zona de intersecție între strada Vulcan și drumul principal de acces propus, vor fi realizate de o parte și de alta, trei spații comerciale, de servicii și spații administrative, astfel: în partea dreaptă se propune o spalatorie auto automată tip "self-wash" cu trei posturi de spălare amplasate la o distanță de 18,00m față de cea mai apropiată locuință, continuată cu o clădire cu regim de înălțime de P+2, cu

urmatoarele spatii: spatiu hotel anvelope la parter si doua nivele spatii administrative-birouri (si pentru a crea un perete izolator fonic intre spalatorie si cladirile locuite).

In partea stanga a drumului se propune realizarea unui spatiu comercial de cartier, cu spatii administrative la etaj.

Terenul va fi mobilat astfel:

TOTAL ARIE CONSTRUITA PE TEREN: = 2.079,00 mp ;

TOTAL ARIE DESFASURATA PE TEREN: = 5.787,00 mp.

<b>BILANT TERITORIAL GENERAL: PROPUȘ</b>		
Suprafata teren studiat <b>Total S = 11.382,00 mp</b>		
	mp	%
SC Locuinte S =	<b>1.604,00</b>	-
SC spatiu servicii comerciale S =	<b>270,00</b>	-
SC car wash/service anvelope S =	<b>205,00</b>	-
<b>SC TOTAL CONSTRUIT S =</b>	<b>2.079,00</b>	18,27
S drum acces cu zv si trotuare =	<b>2.580,00</b>	22,67
Zone verzi amenajate S =	<b>4.762,00</b>	41,84
S alei pietonale si agrement S =	<b>1.961,00</b>	17,23
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,27</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,51</b>
<b>NOTA: Suprafata construit-desfasurata:</b>	<b>5.787,00</b>	

Indici urbanistici obligatorii conform PUG Municipiul Deva si R.L.U. aprobat prin HCL nr. 95/2022:

- H caldare maxim: 10,00m ;
  - respectare cod civil - insorire si prevenire incendii;
  - regim inaltime: P+2;
  - POT parcela zona rezidentiala = 35% ;
  - CUT parcela zona rezidentiala = 1,0;
  - POT parcela zona mixta = 70% ;
  - CUT parcela zona mixta = 2,1;
  - regim de aliniere zona rezidentiala: 4,00m sau 5,00m fata de strada;
- Nota : CUT max = ( POT max/100 x numar maxim nivele ).



- limitele zonei edificabile:

Parcela1: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela2: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela3: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela4: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela5: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela6: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela7: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela8: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela9: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela10: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
6,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela11: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela12: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela13: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela14: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela15: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela16: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela17: Sud-Est: de la 2,00m la 2,45m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: de la  
2,00m la 2,15m; Sud-Vest: de la 2,00m la 2,44m;



Parcela18: Sud-Est: de la 5,17m pana pe limita de proprietate; Nord-Est: 6,38m;  
Nord-Vest: pe limita de proprietate; Sud-Vest: pe limita de proprietate;  
Parcela19: Sud-Est: de la 13,50m la pe limita de proprietate; Nord-Est: pe limita  
de proprietate; Nord-Vest: pe limita de proprietate; Sud-Vest: de la 10,00m la  
pe limita de proprietate;  
Parcela20: drum acces.

#### 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  
11.382,00 m<sup>2</sup>.

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

$$P.O.T. \text{ existent} = A_c/S_T \times 100 = 0,00 / 11.382,00 \times 100 = 0,00 \%$$

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

$$C.U.T. \text{ existent} = A_d/S_T = 0,00 / 11.382,00 = 0,00.$$

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

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 2.079,00 / 11.382,00 \times 100 = 18,27 \%$$

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

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 5.787,00 / 11.382,00 = 0,51.$$

#### Descrierea solutiei :

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

**Suprafata teren studiat: 11.382,00 mp**

**Suprafata construita totala: 2.079,00 mp**

**Suprafata construit desfasurata: 5.787,00 mp**

In vederea construirii locuintelor 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 beton armat peste parter;

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

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, inclusiv pe treptele scarii de acces la etaj 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 sindrila bituminoasa culoare maro inchis;

Trotuare garda si alee acces pavele beton tip piscot.

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

#### Funcțiuni admise:

Conform Planului de Amenajare a Teritoriului judetean, zona este considerata cu potential de dezvoltare rezidentiala. Conform P.U.G. Municipiul Deva aprobat cu HCL 223/1999, terenurile se afla in amplasat in UTR 17 LMup cu destinatia subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2 cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Prin prezenta documentatie se propune parcelarea terenului si realizarea a 20 de parcele, mobilate cu locuinte familiale individuale, locuinte insiruite si spatii de servicii, administrative si comerciale, ce se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante si complementare ale zonei – functiunea de locuit si functiunea de servicii publice.

#### Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirilor propuse – demisol+parter+etaj (3 nivele) in cazul locuintelor si parter+etaj (2 nivele) si parter+2etaje (3 nivele) in cazul spatiilor de servicii si comerciale.

Cladirile 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.

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 1</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>416,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,23
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	266,00	63,94
Alei pietonale si carosabile	70,00	16,83
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>19,23</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,58</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 2</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>411,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,46
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	261,00	63,50
Alei pietonale si carosabile	70,00	17,03
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>19,46</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,58</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 3</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>424,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,87
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	274,00	64,62
Alei pietonale si carosabile	70,00	16,51
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,87</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,57</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 4</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>436,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,35
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	286,00	65,60
Alei pietonale si carosabile	70,00	16,06
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,35</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,55</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 5</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>430,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,60
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	280,00	65,12
Alei pietonale si carosabile	70,00	16,28
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,60</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,56</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 6</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>440,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,18
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	290,00	65,91
Alei pietonale si carosabile	70,00	15,91
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,18</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,55</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 7</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>431,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,56
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	281,00	65,20
Alei pietonale si carosabile	70,00	16,24
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,56</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,56</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 8</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>441,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,14
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	291,00	65,99
Alei pietonale si carosabile	70,00	15,87
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>18,14</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,54</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 9</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>460,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	17,39
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	310,00	67,39
Alei pietonale si carosabile	70,00	15,22
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>17,39</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,52</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 10</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>445,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	17,98
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	303,00	68,09
Alei pietonale si carosabile	62,00	13,93
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>17,98</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,54</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 11</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>420,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,05
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	276,00	65,71
Alei pietonale si carosabile	64,00	15,24
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>19,05</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,57</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 12</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>416,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,23
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	273,00	65,63
Alei pietonale si carosabile	63,00	15,14
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>19,23</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,58</b>



<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 13</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>413,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,37
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	270,00	65,38
Alei pietonale si carosabile	63,00	15,25
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>19,37</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>0,58</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 14</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>410,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,51
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	266,00	64,88
Alei pietonale si carosabile	64,00	15,61
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>19,51</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>0,59</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 15</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>405,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	19,75
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	261,00	64,44
Alei pietonale si carosabile	64,00	15,80
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>19,75</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>0,59</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 16</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>429,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	80,00	18,65
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	293,00	68,30
Alei pietonale si carosabile	56,00	13,05
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>18,65</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>0,56</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 17</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>1.120,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	324,00	28,93
Suprafata construit desfasurata	972,00	-
Zona verde amenajata	226,00	20,18
Alei pietonale si carosabile	416,00	37,14
Piscina	84,00	7,50
Zona recreere si joc copii	70,00	6,25
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>28,93</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>0,87</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 18</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>475,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	270,00	56,84
Suprafata construit desfasurata	540,00	-
Zona verde amenajata	45,00	9,47
Alei pietonale si carosabile	160,00	33,68
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	<b>-</b>	<b>56,84</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	<b>-</b>	<b>1,14</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 19</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>380,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	205,00	53,95
Suprafata construit desfasurata	435,00	-
Zona verde amenajata	10,00	2,63
Alei pietonale si carosabile	165,00	43,42
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>53,95</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>1,14</b>

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 20 (drum)</b>		
	mp	%
<b>Suprafata teren</b>	<b>2.580,00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa	0,00	0,00
Suprafata construit desfasurata	0,00	-
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT</b>	-	<b>0,00</b>
<b>PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT</b>	-	<b>0,00</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu apa. Pe strada Coziei exista rețea de alimentare cu apa, de unde se poate realiza extinderea rețelei pe drumul de acces nou propus si bransamentele individuale la fiecare parcela.

Apa calda va fi asigurata prin boilere racordate la centralele termice cu combustibil gaz metan.

#### 3.6.2. Canalizarea menajera

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de canalizare. Pe strada Vulcan exista rețea de canalizare, de unde se poate realiza extinderea rețelei pe drumul de acces nou propus si bransamentele individuale la fiecare parcela. In cazul parcelei nr. 19, spalatoria auto automata tip "self-wash" , bransamentul la canalizare va fi dotat cu un separator de hidrocarburi.

#### 3.6.3. Canalizarea pluviala si meteorica

Deoarece in urma ploilor, terenul este strabatut si de apele pluviale colectate de pe versanti, va fi realizat o rețea inelara de preluare a apelor pluviale si dirijare a acestora in rețeaua de canalizare stradala.

#### 3.6.4. Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor de locuit va fi asigurata prin cazane de incalzire cu combustibil gaz-metan, individuale la fiecare locuinta.

#### 3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu energie electrica. Pe strada Coziei exista rețea de alimentare cu energie electrica, de

unde se poate realiza extinderea rețelei pe aleea de acces nou propusa și bransamentele individuale la fiecare parcelă, precum și iluminatul stradal.

#### 3.6.6. Alimentarea cu gaz metan

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu gaz metan. Pe strada Vulcan există rețea de alimentare cu gaz metan (la o distanță de cca. 500m), de unde se poate realiza extinderea rețelei pe aleea de acces nou propusa și bransamentele individuale la fiecare parcelă.

#### 3.6.7. Telecomunicatii

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă, cu legături tip wireless.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Deoarece scopul acestui proiect constă în amenajări pentru locuire rezultatul acțiunilor este redus privind impactul asupra mediului înconjurător.

Pentru a se evalua impactul pe care îl are asupra mediului înconjurător se va analiza în acord cu regulile și normele impuse în România și cu normele și recomandările europene referitoare la protecția mediului, atât în perioada implementării proiectului, cât și în perioada de exploatare a construcțiilor.

Este de așteptat ca proiectul să nu aibă un impact nefavorabil asupra mediului.

Problemele de protecția mediului sunt analizate în concordanță cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, cap. 1, 2, 3 și ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile HG 1076/2004 - anexa 1: criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului apreciem următoarele:

#### **I. Caracteristicile planului:**

a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (activități de locuire) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condiții concrete de funcționare pentru a nu prezenta nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b. Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează 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 deșeurilor 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. 9 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 SC Ferart SRL, 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 SC Ferart SRL, 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 (7 t);
- deseuri rezultate în timpul funcționării obiectivului: deseuri menajere (1 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 deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);

- scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare în cazul în care nu sunt manipulate corespunzător în vederea evacuării poluarea: apă, sol, subsol, panza freatică, aer.

#### Măsuri 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 deșeuri 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 deșeuri se vor segrega pentru a se asigura volumul maxim de deșeuri care poate fi recuperat, reciclat sau refolosit;
- se vor asigura toate echipamentele necesare pentru gestionarea depozitelor de deșeuri și colectare, de exemplu:
  - dispozitive de colectare speciale pentru toate tipurile de deșeuri;
  - nișa pentru încărcare containere.

Ca producător și deținător de deșeuri, 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.

#### Măsuri specifice la transportul deșeurilor

Obligațiile transportatorului de deșeuri, 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 rețele 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 (NO<sub>x</sub>), dioxid de sulf (SO<sub>2</sub>), compuși organici volatili nonmetanici (COV<sub>nm</sub>), oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a.

Se estimează că valorile concentrației poluanților specifici – NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, 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 comunicații**

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

Nu exista disfunctionalitati in cazul cailor de comunicatie majore sau al retelelor edilitare majore.

Pe amplasament se vor realiza noi alei carosabile si pietonale de acces, platforme de parcare auto, distincte si dimensionate conform normelor in 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 ne semnificative 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 deșeurilor din exploatare în recipiente corespunzătoare și înlăturarea acestora pe baza contractului încheiat 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 apelor 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 =35,00% zona locuinte; POT max =70,00% zona mixta;

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

La finalizarea lucrarilor de amenajare drumuri acces, parcela 20, in suprafata de 2.580,00mp, parcela ce contine in totalitate drumul de acces principal propus si drumul de acces secundar propus, va trece in proprietatea domeniului public.

#### **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:

- realizarea parcelarii terenului, mobilarea cu cladiri de locuit a parcelor, cu spatii servicii si delimitarea drumului de acces la parcele.

Obligatiile initiatorului PUZ:

-lucrarile de realizare a investitiei se vor desfasura doar in interiorul incintei proprietatea beneficiarului, pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv realizarea si extinderea retelelor de utilitati, strada acces si ziduri de sprijin.

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 – viitoare zona de locuit conform PUG aprobat Municipiul 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: "ZONA REZIDENTIALA"**
- **NR. PROIECT: 694/2022**
- **BENEFICIAR: SC FERART SRL, administrator Axinte Vasile**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. Vulcan, f.n.**
- **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 zona aflata in intravilanul Municipiului Deva, propusa pentru parcelarea si amplasarea de locuinte familiale si spatii servicii pe o suprafata de teren de 11.382,00 mp.

Terenul in suprafata de 11.382,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren), potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.), aprobat se afla in proprietatea :

PROPRIETAR TEREN: SC Ferart SRL, reprezentant: dl. Axinte Vasile

TERENURI STUDIATE:

Teren 1: CF 77903; nr. cad./topo. 77903; S teren conf. CF: 2.855,00mp; livada; intravilan;

Teren 2: CF 78497; nr. cad./topo. 78497; S teren conf. CF: 2.488,00mp; livada; intravilan;

Teren 3: CF 74786; nr. cad./topo. 74786; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livada; intravilan;

Teren 4: CF 79020; nr. cad./topo. 79020; S teren conf. CF: 1.128,00mp; livada; intravilan;

Teren 5: CF 79030; nr. cad./topo. 79030; S teren conf. CF: 225,00mp; livada; intravilan;

NOTA: total teren SC Ferart SRL S = 10.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI STUDIATE:

Teren 6: CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. CF: 3.635,00mp; livada; intravilan;

NOTA: din terenul nr. 6, CF 74787, se cedeaza in favoarea realizarii obiectivului suprafata de 1.000,00 mp in vederea realizarii spatiu comercial si drum acces

PROPRIETAR TEREN: Dan Ioan si Hamuga Cornelia

TERENURI STUDIATE:

Teren 7: CF 78498; nr. cad./topo. 78498; S teren conf. CF: 338,00mp; livada; extravilan;

NOTA: din terenul nr. 7, CF 78498, se cedeaza in favoarea realizarii obiectivului suprafata de 51,00 mp in vederea realizarii drum acces

### **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. 330 din 06.07.2022

-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 completările ulterioare ( HG 490/2011)

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare

-Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și 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 construcțiilor P-118/99

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

-HG.560/2005 și HG 37 din 2006 privind protecția civilă

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

Intocmirea documentației s-a realizat în baza studiului de fundamentare privind: situația juridică a terenurilor, plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografică vizată de O.C.P.I.Hunedoara și a studiului geotehnic privind condițiile de fundare pe amplasament, întocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiată și explicitează, detaliind conținutul acestuia, sub forma de prescripție și recomandări în vederea aplicării lor.

### **3.Domeniul de aplicare.**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și 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 și protejarea patrimoniului natural și construit**

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate și nu este inundabil. Terenul nu prezintă plată arboricole sau panta majoră.

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 siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

II. 2.1. Terenul studiat nu prezintă riscuri naturale.

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

II. 2.3. Riscuri tehnologice – nu sunt identificate pe amplasament sau in apropierea amplasamentului

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiunea propusă este cea de locuire si funcțiuni complementare, locuinte cu caracter urban, regim redus de inaltime, maxim 2 nivele supraterane (P+1) si un nivel subteran (D), inclusiv funcțiuni complementare celei de locuit, fucțiune impusa prin RLU Municipiul Deva.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 % pentru zona de locuinte si P.O.T. maxim = 70% pentru zona mixta a fost impus prin RLU Municipiul Deva si Avizul de Oportunitate, si a fost respectat prin prezentul proiect, respectiv un P.O.T. = 18,27% (raportat la intregul teren reglementat), pentru zone exclusiv rezidentiale cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime si conform avizului de oportunitate.

Pornind de la procentul de ocupare si coroborand cu numarul de niveluri maxim admise (adica 3 nivele D+P+1) rezulta C.U.T. max pe parcela 1,0 in zona rezidentiala si C.U.T. max pe parcela 2,1 in zona mixta, a fost respectat prin prezentul proiect, respectiv un C.U.T. = 0.51 (raportat la intregul teren reglementat).

II.2.5. Lucrări de utilitate publică

Initiatorul PUZ , respectiv proprietarul terenului studiat va finanta urmatoarele obiective:

- bransarea si extinderea retelelor de utilitati;
- realizarea drumuri acces (parcela 20);
- delimitarea parcelelor si intabularea lor;

Primaria Municipiului Deva va finanta realizarea obiectivelor de utilitate publica:

- nu este cazul.

### **II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului 119 privind Normele de igiena, se recomanda evitarea orientarii nord pentru camerele de locuit. Se recomanda ca incaperile sa aiba si ferestre orientate spre alte directii decat cea nordica.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Terenul studiat este marginit sud est de strada Vulcan si la nord vest de strada Coziei. Parcelele vor avea acces din drumul de acces no propus.

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 si cel privat) – regim aliniere: 4,00m si 5,00m;



### 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 împrejurări fără acordul notarial al vecinilor;
- pentru lucrări care se execută la mai puțin de 1,00m de limita de proprietate se va solicita acordul vecinului – nu este cazul – impunere minim 1,00m prin zona de implementare;
- la amplasarea clădirii la mai puțin 2,00m 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 și circulația principală pe terenuri se desfășoară din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan. Accesul și circulația secundară în zona se desfășoară din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce nu conține trotuare și zone verzi.

Declivitatea terenului este de: pe direcția lungă N-V spre S-E cu o declivitate de cca. 18,5‰ pe o lungime de cca. 245,00m și pe direcția scurtă S-V spre N-E cu o declivitate de cca. 12,00‰ pe o lungime de cca. 81,00m.

Având în vedere declivitatea terenului și panta dublă în care se află, parcelarea și mobilarea se va realiza pe trei platouri, străbatute de un drum principal de acces cu sens dublu, ce unește străzile Vulcan și Coziei. De pe acest drum principal propus se va realiza accesul la cele două fronturi adiacente. Pentru accesul la ultimul platou, în partea de sud-vest, se va accede prin intermediul unui drum secundar, cu sens unic, perpendicular pe drumul principal propus. Drumul secundar este închis într-o parcare și zona de întoarcere.

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- funcțiune: acces principal la parcelele propuse și legătura între strada Vulcan și strada Coziei;
- gabarit: două benzi de circulație, zonă verde și trotuare pe ambele părți;
- dimensiuni:
  - lățime: 8,50m din care carosabil 6,00m (două benzi de 3,00m fiecare), zonă verde 0,50m și trotuare de 1,00m (două trotuare, unul pe fiecare parte);
  - lungime: 245,00m;
  - panta medie: 7,80%;
- caracteristici: accese carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă deservită; panta 0,00% la punctul de intersecție cu drumul de acces secundar; deservire 18 parcele;



Drum secundar de acces:

- functiune: acces secundar la parcele propuse in ultimul plan, cu legatura din drumul principal propus;
- gabarit: o banda de circulatie cu sens unic, zona verde si trotuar pe o parte;
- dimensiuni:
  - latime: 5,00ml din care carosabil 3,50ml (sens unic), zona verde 0,50m si trotuar de 1,00ml;
  - lungime: 25,20ml;
  - panta medie: 10,00%;
- caracteristici: zona parcare si intoarcere, panta 0,00% la punctul de intersectie cu drumul de acces principal; deservire o singura parcela (parcela 17);

La finalizarea lucrarilor de amenajare drumuri acces, parcela 20, in suprafata de 2.580,00mp, parcela ce contine in totalitate drumul de acces principal propus si drumul de acces secundar propus, va trece in proprietatea domeniului public.

#### II.4.2. Accese pietonale

Drumul de acces principal propus este marginit de trotuare de 1,00m latime pe ambele parti. Drumul de acces secundar este marginit pe o parte cu trotuar de 1,00m latime.

Accesele pietonale la locuinte se realizeaza pe alei in incinta.

In afara de trotuare si aleea de acces intre poarta si locuinta, se vor amenaja trotuare de garda cu o latime de minim 0,60m in jurul fiecarei locuinte. In rest terenul va fi inierbat cu gazon.

### II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

#### II.5.1. Racordarea la retelele publice edilitare existente

Locuintele propuse pot fi racordate la retelele de utilitati prin extinderea lor pana la parcele propuse.

#### II.5.2. Extinderea retelelor edilitare

Extindere se realizeaza de pe strada Vulcan si respectiv de pe strada Coziei si anume: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz metan.

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

#### II. 6. 1. Înălțimea constructiilor

Regimul de inaltime este de maxim 2 nivele supraterane (P+1) si unul subteran (D). Inaltimea la streasina– maxim 7,00m – masurata de la cota 0,00 a parterului.

- limitele zonei edificabile:

Parcela1: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela2: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela3: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela4: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela5: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela6: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela7: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela8: Sud-Est: de la 8,00m la 5,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 2,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela9: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: de la 8,00m la 5,00m;  
Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela10: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
6,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela11: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela12: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela13: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela14: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela15: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela16: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest:  
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela17: Sud-Est: de la 2,00m la 2,45m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: de la  
2,00m la 2,15m; Sud-Vest: de la 2,00m la 2,44m;

Parcela18: Sud-Est: de la 5,17m pana pe limita de proprietate; Nord-Est: 6,38m;  
Nord-Vest: pe limita de proprietate; Sud-Vest: pe limita de proprietate;

Parcela19: Sud-Est: de la 13,50m la pe limita de proprietate; Nord-Est: pe limita de proprietate; Nord-Vest: pe limita de proprietate; Sud-Vest: de la 10,00m la pe limita de proprietate;  
Parcela20: drum acces.

#### II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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 recomandă compoziții cromatice cu maxim 3 culori în variate nuanțe care se armonizează între ele. Nu sunt admise nuanțe stridente, iar accentele de culoare ( în nuanțe intense) nu pot depăși 5% din suprafața vizibilă.

#### II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

II.7.1. Parcaje: Fiecare parcelă este prevăzută cu minim 2 locuri de parcare.

II.7.2. Spații verzi și plantate: În afara de trotuar și aleea de acces între poartă și locuință, terenul va fi înierbat cu gazon și plantații arbori fructiferi și ornamentali 1/100,00mp.

II.7.3. Locuri de joacă și recreere: Se propune un loc de joacă și recreere și o piscină pe parcela 17.

II.7.4. Împrejmuiri: Terenul poate fi împrejmuțit pe limita de proprietate. Parcelele propuse pot fi împrejmuțite pe limita de proprietate, în afara parcelelor: parcela 17 – rezervată locuințe înșiruite; parcela 18 – rezervată spații servicii; parcela 19 – rezervată spații servicii; parcela 20 rezervată drumului de acces. În prezent beneficiarii nu și-au exprimat dorința împrejmuirii proprietății.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia

