

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: Octombrie 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 lucrarii este elaborarea PUZ – reglementarea terenurilor in suprafata totala de 13.966,00 mp situat in intravilanul Municipiului Deva, jud. Hunedora, cu folosinta de livada, terenuri cu suprafata de 11.331,00 mp proprietate SC Ferart SRL - si proprietate Muntean Mariana – 2.635,00 mp (valori calculate dupa cedarea suprafetei de 1.000,00 mp catre Ferart SRL pentru realizare drum acces). De asemenea se studiaza si posibilitatea de parcelare si mobilare a terenului reglementat.

Se solicita parcelarea terenurilor in vederea realizarii de locuinte familiale individuale, in baza certificatului de urbanism nr. 330 din 06.07.2022. Prin realizarea investitiei propuse se solicita schimbarea destinatiei terenurilor din livada in curti constructii.

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

Terenul in suprafata totala de 11.331,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea :

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

TERENURI REGLEMENTATE:

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;

Teren CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. conventie notariala 1.000,00mp;

NOTA: total teren reglementat SC Ferart SRL S = 11.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI REGLEMENTATE:

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 drumului de acces, total teren reglementat Muntean Mariana S = 2.635,00mp.

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

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului in baza Certificatului de Urbanism nr. 330 din 06.07.2022 emis de Primaria Municipiului Deva si a Avizului de Oportunitate. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si

completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

In baza 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 – ansamblu "ZONA REZIDENTIALA".

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

- rezolvarea accesului auto si pietonal pe teren;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului reglementat;
- 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 studiata:

Prin prezenta documentatie se propune parcelarea terenurilor, in vederea construirii de locuinte familiale individuale 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.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

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

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) Municipiul Deva, aprobat.
- Întocmirea documentatiei 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. și verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan

La baza elaborării documentatiei 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 întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică a zonei studiate;

Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat, verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile reglementate se află în intravilanul Municipiului Deva, conform P.U.G. avizat Municipiul Deva. Destinația terenurilor potrivit extrase C.F. este de livadă. Menționăm faptul că, pe terenurile reglementate nu există plantatii de pomi și s-a obținut autorizație de defrisare de la DADR (pentru tufisuri, maracini și resturile de plantatie ramase). Conform Planului de Amenajare a Teritoriului județean, zona este considerată cu potențial de dezvoltare rezidențială. Conform P.U.G. Municipiul Deva aprobat cu HCL 223/1999, terenurile se află în amplasat în UTR 17 LMup cu destinația subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2 cu caracter urban. Funcțiuni complementare locuințelor; afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor și activități nepoluante cu un volum mic de transporturi.

2.1.2. Date administrativ teritoriale

Deva este Municipiu, reședință a județului Hunedoara, Transilvania, România.

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 în localitate

Terenurile reglementate sunt situate în intravilanul Municipiului Deva.

Forma generala a terenului reglementat 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.

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

Se invecineaza :

N-V – strada Coziei si proprietate particulara Dan Ioan (teren extravilan)

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, strada ce urmeaza a fi modernizata cu profil prevazut in PUG – varianta reactualizata. Accesul si circulatia secundara in zona se desfasoara din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce urmeaza a fi modernizata cu un profil stabilit in urma avizarii PUZ-ului cu HCL 10 din 2020.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenurile in suprafata totala de 11.331,00 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 REGLEMENTATE:

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;

Teren CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. conventie notariala 1.000,00mp;

NOTA: total teren reglementat SC Ferart SRL S = 11.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI REGLEMENTATE:

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 drumului de acces,
total teren reglementat Muntean Mariana S = 2.635,00mp.

BILANT TERITORIAL: EXISTENT		
Suprafata teren reglementat Total S = 11.331,00 mp		
	mp	%
Teren 1 CF 77903 intravilan S =	2.855,00	-
Teren 2 CF 78497 intravilan S =	2.488,00	-
Teren 3 CF 74786 intravilan S =	3.635,00	-
Teren 4 CF 79020 intravilan S =	1.128,00	-
Teren 5 CF 79030 intravilan S =	225,00	-
Teren 6 CF 74787 intravilan S =	1.000,00	-
Suprafata teren reglementat total	11.331,00	-
Suprafata construita existenta	0,00	0,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	0,00
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,00
NOTA: din teren 6 (CF 74787) se reglementeaza suprafata de teren de S =	1.000,00	-
Pentru realizare drum acces S=	554,00	-
Pentru realizare locuinta individuala S=	446,00	-

2.5.2. Relationari intre functiuni

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

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0,00% ;

CUT existent = 0,00 ;

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.5.6. Principalele disfunctionalitati

1. Teren viran, neamenajat,
aflat intr-o zona rezidentiala propusa 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 reglementate 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 reglementat, verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan. 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 reglementate 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 locuintelor; afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor si activitati nepoluante cu un volum mic de transporturi.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Fiind amplasat intr-o zona cu vedere spre dealurile din jur, terenul reglementat 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, strada ce urmeaza a fi modernizata cu profil prevazut in PUG – varianta reactualizata, unde se propune un profil stradal cu doua benzi de circulatie, zone verzi, pista de bicicleta si trotuare.

Accesul si circulatia secundara in zona se desfasoara din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce urmeaza a fi modernizata cu un profil stabilit in urma avizarii PUZ-ului cu HCL 10 din 2020. In vederea eventualei modernizari a strazii Coziei se trece in domeniul public, din terenul beneficiarului, suprafata de 44,00 mp.

Declivitatea terenului este: pe directia lunga N-V spre S-E cu o declivitate de cca. 18,50ml 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, perpendicular pe drumul principal propus. Drumul secundar asigura accesul la cele doua parcele 15 si 16 si se inchide intr-o zona de intoarcere.

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- functiune: acces principal la parcelele propuse;
- gabarit: doua benzi de circulatie, zona verde pe mijloc, si trotuare pe ambele parti; acest drum face legatura intre strada Vulcan si strada Coziei;
- dimensiuni:
 - latime: 9,00ml din care carosabil 6,00ml (doua benzi de 3,00ml fiecare), zona verde 0,60m pe mijloc si trotuare de 1,20ml (doua trotuare, unul pe fiecare parte);
 - lungime: 231,00ml;
 - 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 22 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, zona verde si trotuar pe o parte;
- dimensiuni:
 - latime: 5,00ml din care carosabil 3,50ml, zona verde 0,50m si trotuar de 1,00ml;
 - lungime: 25,20ml;
 - panta medie: 8,00%;
- caracteristici: zona parcare si intoarcere, panta 0,00% la punctul de intersectie cu drumul de acces principal; deservire parcela 15 si parcela 16;

Drumul de acces (inclusiv trotuare, zone verzi, accese) este cuantificat in parcela 20.

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 locuințe unifamiliale și asigurarea zonei cu utilități

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICĂ:

Terenul în suprafața totală de 13.966,00 mp va fi astfel reglementat:

Pentru eventuala modernizare a străzii Coziei se trece în domeniului public, din terenul beneficiarului, suprafața de 44,00 mp.

Astfel, terenul reglementat, are suprafața de 13.922,00 mp (terenuri Ferart și terenuri Munteanu).

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. Pe partea dreaptă a drumului de acces vor fi realizate noua parcele. Clădirile de locuit de pe partea dreaptă vor fi amplasate în aliniament stradal la 4,00ml. Fiecare parcelă va fi orizontalizată și decalată pe verticală una față de cealaltă în panta drumului de acces. Parcelele vor fi delimitate printr-un zid de sprijin. În jurul parcelelor nu se va executa împrejmuire, delimitarea proprietatilor, realizându-se prin gard viu.

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

La capatul drumului secundar de acces va fi realizată o platformă de acces la cele două parcele (15 și 16) și zona de întoarcere.

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

- H caldare maxim: 10,00m ;
- respectare cod civil - însoțire și prevenire incendii;
- regim înălțime: P+2;
- POT parcelă zona rezidențială = 35% ;
- CUT parcelă zona rezidențială = 1,0;
- regim de aliniere zona rezidențială: 4,00m sau 5,00m față de stradă;

Nota : $CUT_{max} = (POT_{max}/100 \times \text{număr maxim nivele})$.

Parcelarea și reglementarea terenurilor poate fi realizată astfel, rezultând un număr total de 26 de parcele din care 20 de parcele (inclusiv drum acces) pentru

proprietarul SC Ferart SRL, si un numar de 6 parcele pentru proprietarul Munteanu Mariana.

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 1		
	mp	%
Suprafata teren	434,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	18,43
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	259,00	59,68
Alei pietonale si carosabile	95,00	21,89
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	18,43
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,55

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 2		
	mp	%
Suprafata teren	430,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	18,60
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	255,00	59,30
Alei pietonale si carosabile	95,00	22,09
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	18,60
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,56

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 3		
	mp	%
Suprafata teren	442,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	18,10
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	267,00	60,41
Alei pietonale si carosabile	95,00	21,49
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	18,10
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,54

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 4		
	mp	%
Suprafata teren	455,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,58
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	280,00	61,54
Alei pietonale si carosabile	95,00	20,88
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,58
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,53

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 5		
	mp	%
Suprafata teren	447,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,90
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	272,00	60,85
Alei pietonale si carosabile	95,00	21,25
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,90
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,54

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 6		
	mp	%
Suprafata teren	458,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,47
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	283,00	61,79
Alei pietonale si carosabile	95,00	20,74
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,47
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,52

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 7		
	mp	%
Suprafata teren	450,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,78
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	275,00	61,11
Alei pietonale si carosabile	95,00	21,11
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,78
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,53

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 8		
	mp	%
Suprafata teren	460,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,39
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	285,00	61,96
Alei pietonale si carosabile	95,00	20,65
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,39
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,52

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 9		
	mp	%
Suprafata teren	470,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,02
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	295,00	62,77
Alei pietonale si carosabile	95,00	20,21
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,02
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,51

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 10		
	mp	%
Suprafata teren	777,00	100
Suprafata construita propusa	96,00	12,36
Suprafata construit desfasurata	288,00	-
Zona verde amenajata	586,00	75,42
Alei pietonale si carosabile	95,00	12,23
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	12,36
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,37

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 11		
	mp	%
Suprafata teren	416,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	19,23
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	251,00	60,34
Alei pietonale si carosabile	85,00	20,43
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	19,23
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,58

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 12		
	mp	%
Suprafata teren	413,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	19,37
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	248,00	60,05
Alei pietonale si carosabile	85,00	20,58
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	19,37
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,58

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 13		
	mp	%
Suprafata teren	410,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	19,51
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	235,00	57,32
Alei pietonale si carosabile	95,00	23,17
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	19,51
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,59

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 14		
	mp	%
Suprafata teren	405,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	19,75
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	230,00	56,79
Alei pietonale si carosabile	95,00	23,46
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	19,75
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,59

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 15		
	mp	%
Suprafata teren	597,00	100
Suprafata construita propusa	96,00	16,08
Suprafata construit desfasurata	288,00	-
Zona verde amenajata	366,00	61,31
Alei pietonale si carosabile	135,00	22,61
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	16,08
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,48

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 16		
	mp	%
Suprafata teren	615,00	100
Suprafata construita propusa	96,00	15,61
Suprafata construit desfasurata	288,00	-
Zona verde amenajata	384,00	62,44
Alei pietonale si carosabile	135,00	21,95
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	15,61
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,47

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 17		
	mp	%
Suprafata teren	429,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	18,65
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	254,00	59,21
Alei pietonale si carosabile	95,00	22,14
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	18,65
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,56

BILANT TERITORIAL PROPUS Parcela 18		
	mp	%
Suprafata teren	446,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	17,94
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	271,00	60,76
Alei pietonale si carosabile	95,00	21,30
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	17,94
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,54

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 19		
	mp	%
Suprafata teren	380,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	21,05
Suprafata construit desfasurata	240,00	-
Zona verde amenajata	205,00	53,95
Alei pietonale si carosabile	95,00	25,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	21,05
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,63

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 20 (drum)		
	mp	%
Suprafata teren	2.353,00	100
Suprafata construita propusa	0,00	0,00
Suprafata construit desfasurata	0,00	-
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	0,00
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,00

PARCELE 21,22,23,24,25,26 posibilitate de parcelare MUNTEAN MARIANA		
Suprafata teren Total S =	3.635,00	mp
Teren trecut SC FERART SRL S =	1.000,00	mp
Teren ramas TOTAL S =	2.635,00	mp
	mp	%
S parcele 21,22,23,24,25,26 =	439,17	100,00
Sc locuinte =	80,00	18,22
SCD locuinte =	240,00	-
Zone verzi amenajate S =	264,17	60,15
S alei pietonale si agrement S =	95,00	21,63
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	18,22
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,55

- limitele zonei edificabile:

Parcela1: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela2: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela3: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela4: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela5: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela6: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela7: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela8: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela9: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,74m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela10: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m; Nord-Vest: 14,82m; Sud-Vest: 2,00m;

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

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

Parcela13: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 11,035m (aliniament stradal); Nord-Vest: 2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela14: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 11,35m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

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

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

Parcela17: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela18: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela19: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela20: drum acces.

Parcela21: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela22: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela23: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela24: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela25: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela26: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

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.

Suprafatele de teren, proprietatea beneficiarilor, conform C.F.uri atasate sunt de 13.966,00 m². Teren ramas de reglementat dupa trecerea in domeniului public a suprafetei de 44,00mp : S teren = 13.922,00 mp.

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

$$P.O.T. \text{ existent} = A_c / S_T \times 100 = 0,00 / 13.922,00 \times 100 = 0,00 \ %;$$

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

$$C.U.T. \text{ existent} = A_d / S_T = 0,00 / 13.922,00 = 0,00.$$

Descrierea solutiei :

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

Suprafata teren reglementat: 13.922,00 mp.

Parcelarea terenului si mobilarea cu locuinte familiale.

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 locuintelor; afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor si activitati nepoluante cu un volum mic de transporturi.

Prin prezenta documentatie se propune parcelarea terenului si realizarea a 20 de parcele, mobilate cu locuinte familiale individuale, ce se incadreaza in prevederile programului de dezvoltare urbana aprobat si in functiunile dominante – functiunea de locuit.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirilor propuse – demisol+parter+etaj (3 nivele).

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

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.

Pe strada Coziei exista hidrant la limita N-V a terenului. Se propune realizarea unei rețele de alimentare cu apa sub drumul de acces propus, montandu-se un hidrant la limita de S-E a incintei adiacent strazii Vulcan. Mentionam faptul ca, prin aviz Apa-prod, se specifica debit si presiune suficienta pentru montarea hidrantilor.

3.6.2. Canalizarea menajera

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de canalizare. Pe strada Vulcan exista retea de canalizare, de unde se poate realiza extinderea retelei pe drumul de acces nou propus si bransamentele individuale la fiecare parcela.

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 retea inelara de preluare a apelor pluviale si dirijare a acestora in reseaua 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 reseaua de alimentare cu energie electrica. Pe strada Coziei exista retea de alimentare cu energie electrica, de unde se poate realiza extinderea retelei pe aleea de acces nou propusa si bransamentele individuale la fiecare parcela, precum si iluminatul stradal.

3.6.6. 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 (la o distanta de cca. 500m), de unde se poate realiza extinderea retelei pe aleea de acces nou propusa si bransamentele individuale la fiecare parcela.

3.6.7. Telecomunicatii

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

I. Caracteristicile planului:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;

- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Cantitate totală estimată de deșeuri cca. 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 umplutură pentru nivelarea terenului.

Din activitatea de – locuire - realizata pe terenul reglementat 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:

- deșeuri rezultate din activitățile de construcție a obiectivului: pamant excavat și pietre, deșeuri inerte, deșeuri menajere (7 t);
- deșeuri rezultate în timpul funcționării obiectivului: deșeuri 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: apa, sol, subsol, panza freatică, aer.

Măsurile specifice la depozitarea deșeurilor

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

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

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

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

- se va ține evidența stocului de 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.

Măsurile 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 retea existenta din zona.

Canalizare menajera: prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi PVC - KG cu D=110 mm se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzata: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei retele de canalizare din teava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm si se vor descarca in retea de canalizare stradala. Apele pluviale cazute pe suprafata obiectivului se vor colecta prin retea de canalizare si conduse spre retea 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_x), dioxid de sulf (SO₂), compuși organici volatili nonmetanici (COV_{nm}), oxizi de carbon (CO, CO₂), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a.

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

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

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

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

În timpul funcționării obiectivului

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

Aerul:

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

- nu este cazul.

Cai de comunicații

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

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

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

Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat.

În general, un kg de sol conține:

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

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

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

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

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

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer.

In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

a) Selectarea si colectarea deseurilor din procesul de executie se va realiza pe amplasment, in spatii special amenajate;

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

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

Zgomotul si vibratiile

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

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

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

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

Radiatiile

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

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

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

Protectia calitatii apelor

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

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

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

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

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

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

d.Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

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

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

f.Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

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

g.Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

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

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

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

i.Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului reglementat 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

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand functional zona, inlaturand in acelasi timp aspectul actual al terenului viran neamenajat, prezent in intravilanul Municipiului Deva.

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

5 . PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI:

Scopul documentatiei PUZ este de a stabili masurile 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 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 reglementarea terenurilor in suprafata totala de 13.966,00 mp situat in intravilanul Municipiului Deva, jud. Hunedora, cu folosinta de livada, terenuri cu suprafata de 11.331,00 mp proprietate SC Ferart SRL - si proprietate Muntean Mariana – 2.635,00 mp (valori calculate dupa cedarea suprafetei de 1.000,00 mp catre Ferart SRL pentru realizare drum acces). De asemenea se studiaza si posibilitatea de parcelare si mobilare a terenului reglementat.

Se solicita parcelarea terenurilor in vederea realizarii de locuinte familiale individuale, in baza certificatului de urbanism nr. 330 din 06.07.2022. Prin realizarea investitiei propuse se solicita schimbarea destinatiei terenurilor din livada in curti constructii.

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

Terenul in suprafata totala de 11.331,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea :

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

TERENURI REGLEMENTATE:

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;

Teren CF 74787; nr. cad./topo. 74787; S teren conf. conventie notariala 1.000,00mp;

NOTA: total teren reglementat SC Ferart SRL S = 11.331,00 mp

PROPRIETAR TEREN: Muntean Mariana

TERENURI REGLEMENTATE:

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 drumului de acces,

total teren reglementat Muntean Mariana S = 2.635,00mp.

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, verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan

- 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 si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările si completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal"
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- HG.560/2005 si HG 37 din 2006 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

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

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

3.Domeniul de aplicare.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport

gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

II. 2.1. Terenul reglementat nu prezinta riscuri naturale.

II. 2.2. La autorizarea lucrarilor, 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 funcțiunilor

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, funcțiune impusa prin RLU Municipiul Deva.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 35 % pentru zona de locuinte a fost impus prin RLU Municipiul Deva si Avizul de Oportunitate, si a fost respectat prin prezentul proiect, respectiv un P.O.T. < 35% , raportat individual la suprafata fiecarei parcele.

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 raportat la fiecare parcela, a fost respectat prin prezentul proiect.

II.2.5. Lucrări de utilitate publică

Initiatorul PUZ , respectiv proprietarul terenului reglementat 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 reglementat este marginit sud est de strada Vulcan si la nord vest de strada Coziei. Parcelele vor avea acces din drumul de acces nou 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 și cel privat) – regim aliniere: 4,00m și 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

Accesul și circulația principală pe terenuri se desfășoară din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan, strada ce urmează a fi modernizată cu profil prevăzut în PUG – varianta reactualizată, unde se propune un profil stradal cu două benzi de circulație, zone verzi, pista de bicicletă și trotuare.

Accesul și circulația secundară în zona se desfășoară din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Coziei, strada ce urmează a fi modernizată cu un profil stabilit în urma avizării PUZ-ului cu HCL 10 din 2020. În vederea eventualei modernizări a străzii Coziei se trece în domeniul public, din terenul beneficiarului, suprafața de 44,00 mp.

Declivitatea terenului este: pe direcția lungă N-V spre S-E cu o declivitate de cca. 18,50‰ 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 afla, 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, perpendicular pe drumul principal propus. Drumul secundar asigură accesul la cele două parcele 15 și 16 și se închide într-o zonă de întoarcere.

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- funcțiune: acces principal la parcelele propuse;
- gabarit: două benzi de circulație, zonă verde pe mijloc, și trotuare pe ambele părți; acest drum face legătura între strada Vulcan și strada Coziei;
- dimensiuni:

- latime: 9,00m din care carosabil 6,00m (doua benzi de 3,00m fiecare), zona verde 0,60m pe mijloc si trotuare de 1,20m (doua trotuare, unul pe fiecare parte);
- lungime: 231,00m;
- 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 22 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, zona verde si trotuar pe o parte;
- dimensiuni:
 - latime: 5,00m din care carosabil 3,50m, zona verde 0,50m si trotuar de 1,00m;
 - lungime: 25,20m;
 - panta medie: 8,00%;
- caracteristici: zona parcare si intoarcere, panta 0,00% la punctul de intersectie cu drumul de acces principal; deservire parcela 15 si parcela 16;

Drumul de acces (inclusiv trotuare, zone verzi, accese) este cuantificat in parcela 20.

II.4.2. Accese pietonale

Drumul de acces principal propus este marginit de trotuare de 1,20m 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 supraterrane (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: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela2: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela3: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela4: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela5: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela6: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela7: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela8: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela9: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,74m; Sud-Vest: 4,00m
(aliniament stradal);

Parcela10: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 5,00m; Nord-Vest: 14,82m; Sud-Vest:
2,00m;

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

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

Parcela13: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 11,035m (aliniament stradal); Nord-Vest:
2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela14: Sud-Est: 2,00m; Nord-Est: 11,35m (aliniament stradal); Nord-Vest:
1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

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

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

Parcela17: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 2,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela18: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela19: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 1,00m; Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela20: drum acces.

Parcela21: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela22: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela23: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela24: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela25: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

Parcela26: Sud-Est: 1,00m; Nord-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 1,00m; Sud-Vest: 2,00m;

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 poarta și locuința, terenul va fi înierbat cu gazon și plantații arbori fructiferi și ornamentali 1/100,00mp.

II.7.3. Locuri de joaca si recreere: nu este cazul.

II.7.4. Împrejmui: Parcelele vor fi delimitate pe limita de proprietate cu gard viu. In cazul in care se solicita imprejmuire vor fi obtinute in prealabil accept notarial din partea vecinilor.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia