



HERITAGE ARCHITECTURE

330055 DEVA, Aleea Anemonelor 15, T.: 0720703350
NR. REG. COM. J20/1192/2017 C.U.I. 38015467

P.U.Z.

**ZONĂ REZIDENȚIALĂ
-LOCUINȚE INDIVIDUALE-**

PROIECT NR. 05/2023



HERITAGE ARCHITECTURE

330055 DEVA, Aleea Anemonelor 15, T.: 0720703350
NR. REG. COM. J20/1192/2017 C.U.I. 38015467

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. HERITAGE ARCHITECTURE S.R.L. DEVA

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Kohut Ladislau

ARHITECTURA: arh. Kohut Ladislau

GEOTEHNICIAN: ing. Ghițoaica Maria

COORDONATOR R.U.R: arh. Hamos Emilia

Data elaborării: Mai 2025



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: “ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**
- **NR. PROIECT: 05/2023**
- **BENEFICIAR:** PETROIESCU MARIUS – SORIN
PETROIESCU GEORGIANA – DINA
GYÖRGY – CODOREANU LÁSZLÓ
GYÖRGY – CODOREANU SEVERINA – ELENA
DEMIAN LĂCRĂMIOARA - NARCISA
- **ADRESA OBIECTIV: Județul Hunedoara, Municipiul Deva, zona străzii Roci,
Nr. cad. 80138, 80384 și 7129**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: HERITAGE ARHITECTURE S.R.L.
Deva, Aleea Anemonelor 15**



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Obiectivul lucrării este elaborarea PUZ – reglementarea terenurilor în suprafață totală de 18.902,00 mp situat în intravilanul Municipiului Deva, jud. Hunedora, cu folosința arabil, pășune și fâneță, terenuri cu suprafață de 11.510,00 mp proprietate PETROIESCU MARIUS – SORIN și PETROIESCU GEORGIANA – DINA, terenuri cu suprafață de 6.407,00 mp proprietate GYÖRGY – CODOREANU LÁSZLÓ și GYÖRGY – CODOREANU SEVERINA – ELENA, teren cu suprafața de 985,0 mp proprietate DEMIAN LĂCRĂMIOARA – NARCISA.

De asemenea se studiază și posibilitatea de parcelare și mobilare a terenului reglementat și realizare drumuri de acces .

Se solicită parcelarea terenurilor în vederea realizării de locuințe familiale individuale, în baza Certificatului de Urbanism nr. 264 din 28.07.2023. Prin realizarea investiției propuse se solicită schimbarea destinației terenurilor din arabil, pășune și fâneță, în curți construcții.

Terenul este amplasat în Municipiul Deva, zona străzii Roci, f.n., jud. Hunedoara.

Terenul în suprafață totală de 18.902,00 mp (conf. C.F. și masurători teren) se află în proprietatea :

PROPRIETARI TERENURI REGLEMENTATE:

Teren 1: CF 80138; nr. cad./topo. 80138; S teren conf. CF: 11.510,00mp; arabil; intravilan;

Teren 2: CF 80304; nr. cad./topo. 80384; S teren conf. CF: 6.407,00mp; (3.992mp-arabil si 2.415mp-pășune) intravilan;

Teren 3: CF 7129; nr. cad./topo. 7129; S teren conf. CF: 985,00mp; fâneță; intravilan;

NOTĂ:

-din terenul aferent CF 80138, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 2.072,7mp;

-din terenul aferent CF 80384, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 1.294,2mp;

-din terenul aferent CF 7129, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 71,0mp;

-din terenul afferent CF80138, se studiază suprafața de 95,0mp, pentru spațiu verde public;



-din terenul aferent CF 80384, se studiază suprafața de 1.176,3mp, pentru dotări, servicii și spații verzi publice.

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 beneficiarilor în baza Certificatului de Urbanism nr. 264 din 28.07.2023 emis de Primăria Municipiului Deva și a Avizului de Oportunitate nr. 2 din 13.02.2024.

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 modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În baza C.U. 264 din 28.07.2023 eliberat de Primaria Municipiului Deva, se elaborează documentația urbanistică solicitată, faza P.U.Z., pentru parcelare, schimbare de destinație teren, realizare de locuințe familiale – ansamblu **“ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarilor, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate.

Starea de confort, expresia unei locuiri performante, nu se atinge fără îndeplinirea integrală a unor condiții. Aceste condiții sunt rezultatul unor interacțiuni ponderate dintre factorii de influență. Utilizarea lor în studiile de urbanism stabilește de regulă orientare clădirilor în funcție de topografia locului, factorii climatici, cerințe de energie, cerințele de izolare, vedere favorizată, reducerea zgomotului. Starea de confort, însă, mai este influențată și de alți factori: înălțimea clădirilor, orientarea acestora, densitatea optimă de locuințe, mărimea locuințelor. Toate aceste probleme au generat preocupările pentru amenajarea urbană.

Proiectul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului:
alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului reglementat;

- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarilor;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată:

Prin prezenta documentație se propune parcelarea terenurilor, în vederea construirii de locuințe familiale individuale în zona de vest a Municipiului Deva, ce se încadrează în prevederile programului de dezvoltare urbană aprobat și în funcțiunile dominante și complementare ale zonei. Terenul are acces din strada Vulcan și din strada Roci.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și 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. și verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan

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
- Hotararea 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. EVOLUȚIA 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 arabil, pășune și fâneată. Menționăm faptul că, pe terenurile reglementate nu există plantații de pomi. Conform Planului de Amenajare a Teritoriului județean, zona este considerată cu potențial de dezvoltare rezidențială. Conform P.U.G. Municipiului Deva, aprobat cu HCL 223/1999, terenurile se afla 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, reședința a județului 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 în localitate

Terenurile reglementate sunt situate în intravilanul Municipiului Deva.

Forma generală a terenului reglementat este neregulată, cu dimensiunile maxime de cca. 315,00m x 85,00m. Terenul se prezintă cu o denivelare medie pe direcția N – S și o denivelare medie pe direcția E – V.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Vulcan.

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat se află amplasat în intravilanul localității, în partea de vest față de centrul localității.

Se învecinează :

N – strada Roci.

E – proprietăți particulare (Negoi Cornel-Beniamin, Morgovan Mihai-Adrian, Gyorgy Codoreanu-Laszlo, Porcaru Florin, Beldean Ioan, Chira Ciprian Ovidiu/Chira Ana Cerasela.

S – Strada Vulcan (Dj 708E)

V – Alee și proprietate particulară (CF77128)

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația principală pe terenuri se desfășoară din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan, stradă ce urmează a fi modernizată cu profil prevăzut în PUG - varianta reactualizată - și din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Roci. Accesul și circulația secundară în zonă se prevede dinspre și spre partea adiacentă vestică a amplasamentului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile în suprafață totală de 18.902,00 mp (conf. C.F. și măsuratori teren) sunt libere de construcții și se află în proprietatea :

PROPRIETARI TERENURI REGLEMENTATE:

PETROIESCU MARIUS – SORIN și PETROIESCU GEORGIANA – DINA,

Teren 1: CF 80138; nr. cad./topo. 80138; S teren conf. CF: 11.510,00mp; arabil; intravilan;

GYORGY – CODOREANU LASZLO și GYORGY – CODOREANU SEVERINA – ELENA,

Teren 2: CF 80304; nr. cad./topo. 80384; S teren conf. CF: 6.407,00mp; (3.992mp-arabil și 2.415mp-pășune) intravilan;

DEMIAN LĂCRĂMIOARA – NARCISA.

Teren 3: CF 7129; nr. cad./topo. 7129; S teren conf. CF: 985,00mp; faneata; intravilan;

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
Suprafata teren studiat: 18.902mp		
	mp	%
Teren 1, CF 80138 intravilan	11.510	60,89
Teren 2, CF 80384 intravilan	6.407	33,90
Teren 3, CF 7129 intravilan	985	5,21
Total suprafata teren studiat	18.902	100,00
Suprafata construita existenta	0.00	0,00
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	0,00
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	-
Pentru realizare profil stradal	3.437,9	18,18
-carosabil	2.328,7	12,32
-pietonal	800,2	4,23
-zone verzi	234,0	1,24
-parcari	75,0	0,39
Pentru dotari, servicii si spatii verzi publice	1271,3	6,72

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

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%

CUT existent = 0,00

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/neutilizat, neamenajat, aflat într-o zonă rezidențială propusă prin PUG.
2. Lipsă drumuri acces amenajat la parcele.
3. Lipsă utilități.

2.5.7. Principalele oportunități

1. Parcelare și mobilare teren.
2. Suplimentarea spațiilor de locuit.
3. Îmbunătățirea volumetrică și vizuală a zonei.
4. Extinderea rețelelor de utilități.

2.5.8. Principalele priorități

1. Parcelarea și mobilarea zonei.
2. Amenajarea drumurilor de acces.
3. Realizarea rețelelor de utilități pe parcele.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

a. Alimentare cu apă

În prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu apă. Pe strada Vulcan și pe strada Roci există rețea de alimentare cu apă, de unde se poate realiza extinderea rețelei.

b.Canalizarea

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare. Pe strada Vulcan și pe strada Roci există rețea de canalizare, de unde se poate realiza extinderea rețelei.

c.Ape pluviale

În prezent terenul nu are rețea de preluare a apelor pluviale. Apa pluvială poate fi preluată de jgheaburi și burlane și dirijată spre zonele verzi înierbate.

d.Alimentarea cu energie electrică

În prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Pe strada Vulcan și pe strada Roci, există rețea de alimentare cu energie electrică, de unde se poate realiza extinderea rețelei.

e.Alimentarea cu gaz-metan

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu gaz metan. Pe strada Vulcan și pe strada Roci există rețea de alimentare cu gaz metan, de unde se poate realiza extinderea rețelei.

f.Evacuarea deșeurilor

Pentru amenajările propuse se vor încheia contracte de colectarea deșeurilor cu societăți specializate din zonă.

g.Disfuncționalități edilitare:

Nu sunt.

Prezența rețelelor edilitare din proximitate asigură posibilitatea de racordare.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relăția cadru natural - cadru construit

În vecinătatea zonei studiate, terenurile au ca folosinta terenuri agricole necultivate, terenuri propuse spre mobilare prin studii în faza PUD și PUZ. Terenurile reglementate nu prezintă plantații sau arbori.

Zonele verzi propuse a fi amenajate, vor fi plantate/inierbate pentru a crea un mediu adecvat funcțiunii principale – locuire.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu s-au semnalat în PUG-ul aprobat.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de transport și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu sunt semnalate.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt semnalate. Amplasamentul nu figurează pe listele primăriei locale sau a Ministerului Culturii.

2.7.5. Terenuri sau clădiri cu destinație specială

Nu s-au semnalat în PUG-ul aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În vederea elaborării documentației prezente s-a întocmit de către S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. un studiu geotehnic privind condițiile de fundare pe amplasamentul reglementat, verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan. S-a realizat o ridicare topografică în STEREO 70, vizată de O.C.P.I. Hunedoara.

3.2. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Din punct de vedere juridic, terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Deva și sunt proprietate privată persoane fizice. Din punct de vedere economic, folosința actuală a terenurilor este arabil, pășune și fâneată. Menționez faptul că, pe terenurile reglementate nu există plantații de pomi.

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 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.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Fiind amplasat într-o zona cu vedere spre dealurile din jur, terenul reglementat beneficiază de un cadru natural deosebit. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va pune în valoare potențialul natural al amplasamentului, eliminându-se aspectul de teren viran.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus prezintă ușoare denivelări, nu este inundabil și nu ridică probleme evidente de pierdere a stabilității.

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să beneficieze de o însorire corespunzătoare (spații de odihnă cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul și circulația principală pe terenuri se desfășoară din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan (stradă ce urmează a fi modernizată cu profilul prevăzut în PUG – varianta reactualizată, unde se propune un profil stradal cu două benzi de circulație, zone verzi, pistă de biciclete și trotuare) și din partea de nord-vest a amplasamentului din strada Roci.

Se prevede și un tronson de drum secundar care se intersectează perpendicular cu drumul principal, care va deservei un grup de patru parcele, menit să asigure posibilitatea legăturii cu zona adiacentă.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă unele denivelări, influențând astfel elaborarea conceptului urbanistic și implicit soluționarea acceselor în zonificările/compartimentele adoptate.

Declivitatea terenului este: pe direcția lungă (NV – SE) cu o valoare de cca. 21,80m(diferență de nivel) pentru o lungime de cca. 290,50m. (în medie de 7,5%)

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- funcțiune: acces principal la parcelele propuse;
- gabarit: două benzi de circulație, trotuare pe ambele părți; acest drum face legătura între strada Vulcan și strada Roci;
- dimensiuni:
 - lățime: 9,00ml din care carosabil 2x3,00m,
 - lungime: 315,50ml;
 - panta medie: 7,2%;

- caracteristici: accese carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă deservită; panta 0,00% la punctul de intersecție cu drumul de acces secundar; deservire 17 parcele;

Drum secundar de acces:

- funcțiune: acces secundar la parcelele 8,9,10 și 12 cu legătura din drumul principal propus; prevăzut cu loc de întoarcere pentru autovehicule de intervenție, situată la limita zonei reglementate; (locul de întoarcere va ocupa temporar suprafețele de teren necesare realizării supralărgirilor din ariile loturilor nr. 9 și nr. 10, pâna la asigurarea unei legături cu zonele care se vor dezvolta în vecinătate).
- gabarit: două benzi de circulație, și trotuare pe ambele părți;
- dimensiuni:
 - lățime: 9,00m din care carosabil 2x3,00m, trotuare pe ambele laturi, respectiv, de 1,20m și de 1,20m + 0,60m zone verzi;
 - lungime: 40,20m;
 - panta medie: 2,00%;
- caracteristici: panta 0,00% la punctul de intersecție cu drumul de acces principal și 0,72% la locul de întoarcere;
Drumul de acces (carosabil, trotuare, zone verzi, accese) este cuantificat în tabel-lotul nr.22.

Menționăm faptul că manevrele de întoarcere pentru autovehiculele de intervenție se pot efectua și în zona de intersecție a celor două drumuri de deservire.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- Parcelarea terenului și asigurarea 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 suprafață totală de 18.902,00 mp va fi astfel reglementat:



Pentru rețeaua stradala propusă (Lot 22), s-a alocat o suprafata de 3.437,9mp, la care și-au adus aportul cei trei proprietari, mai sus mentionați, ai terenurilor.

Configurația terenului rezultat prin alipirea celor trei proprietăți, împreună cu caracteristicile ei geomorfologice, au generat un numar de trei platouri parcelate care să fie deservite de către drumurile - principal și secundar - de acces.

Pe partea dreaptă a drumului de acces principal vor fi realizate 6 (șase) parcele. Clădirile de locuit de pe partea dreaptă vor fi amplasate în aliniament stradal la 4,00m. În jurul parcelelor, de preferință, delimitarea proprietăților realizandu-se prin gard viu.

Pe partea stângă a drumului principal de acces vor fi realizate 11 (unsprezece) parcele. Clădirile de locuit de pe partea stângă vor fi amplasate în aliniament stradal de 3,00m, 5,50m și 6,00m.

Drumul secundar va deservi 4 (patru) parcele, doua câte două, pe fiecare parte și asigură legatura platformei de întoarcere cu drumul principal de acces. Clădirile de locuit vor fi amplasate în aliniament stradal de 5,00m.

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

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

Din parcelarea și reglementarea terenurilor au rezultat un numar total de 21 de parcele, din care 14 de parcele (nr.1÷14) pentru proprietarul Petroiescu Marius-Sorin și Petroiescu Georgiana-Dina, un număr de 6 parcele (nr.16÷21) pentru proprietarul Gyorgy-Codoreanu Laszlo și Gyorgy-Codoreanu Severina-Elena, parcela nr.15 pentru Demian Lăcrămioara-Narcisa.

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.1.		
	mp	%
Suprafata teren	585,84	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	20,48
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	374,84	63,98
Alei pietonale si carosabile	91,00	15,53
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	20,48
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,53



BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.2.

	mp	%
Suprafata teren	681,30	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	17,61
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	470,30	69,03
Alei pietonale si carosabile	91,00	13,36
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	17,61
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,46

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.3.

	mp	%
Suprafata teren	705,90	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	17,00
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	494,90	70,11
Alei pietonale si carosabile	91,00	12,89
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	17,00
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,44

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.4,5,6

	mp	%
Suprafata teren	600,00	100,00
Suprafata construita propusa	104,00	17,33
Suprafata construita desfasurata	270,40	-
Zona verde amenajata	407,70	67,95
Alei pietonale si carosabile	88,30	14,72
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	17,33
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,45

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.7

	mp	%
Suprafata teren	905,75	100,00
Suprafata construita propusa	168,00	18,55
Suprafata construita desfasurata	436,80	-
Zona verde amenajata	607,00	67,02
Alei pietonale si carosabile	130,75	14,43
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	18,55
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,48



BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.8		
	mp	%
Suprafata teren	627,74	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	19,12
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	412,80	65,76
Alei pietonale si carosabile	94,94	15,12
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	19,12
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,50

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.9		
	mp	%
Suprafata teren	631,30	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	19,00
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	416,15	65,93
Alei pietonale si carosabile	95,15	15,07
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	19,00
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,49

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.10		
	mp	%
Suprafata teren	637,55	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	18,82
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	422,31	66,24
Alei pietonale si carosabile	95,24	14,94
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	18,82
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,49

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.11		
	mp	%
Suprafata teren	632,00	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	18,99
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	416,73	65,94
Alei pietonale si carosabile	95,27	15,07
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	18,99
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,49



BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.12		
	mp	%
Suprafata teren	729,19	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	16,46
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	531,30	72,86
Alei pietonale si carosabile	77,89	10,68
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	16,46
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,43

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.13		
	mp	%
Suprafata teren	741,92	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	16,17
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	543,91	73,31
Alei pietonale si carosabile	78,01	10,52
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	16,17
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,42

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.14		
	mp	%
Suprafata teren	662,30	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	18,12
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	464,30	70,10
Alei pietonale si carosabile	78,00	11,78
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	18,12
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,47

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.15		
	mp	%
Suprafata teren	914,00	100,00
Suprafata construita propusa	136,00	14,88
Suprafata construita desfasurata	353,60	-
Zona verde amenajata	662,31	72,46
Alei pietonale si carosabile	115,69	12,66
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	14,88
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,39



BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.16

	mp	%
Suprafata teren	1176,30	100,00
Suprafata construita propusa	400,00	34,00
Suprafata construita desfasurata	750,00	-
Zona verde amenajata	616,50	52,41
Loc de joaca, alei pietonale si carosabile	159,80	13,58
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	34,00
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,64

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.17

	mp	%
Suprafata teren	665,00	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	18,04
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	459,63	69,12
Alei pietonale si carosabile	85,37	12,84
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	18,04
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,47

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.18

	mp	%
Suprafata teren	695,16	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	17,26
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	490,00	70,49
Alei pietonale si carosabile	85,16	12,25
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	17,26
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,45

BILANT TERITORIAL PROPUS Lot Nr.19

	mp	%
Suprafata teren	696,00	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	17,24
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	490,26	70,44
Alei pietonale si carosabile	85,74	12,32
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	17,24
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,45



BILANT TERITORIAL PROPUȘ Lot Nr.20		
	mp	%
Suprafata teren	740,62	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	16,20
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	535,49	72,30
Alei pietonale si carosabile	85,13	11,50
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	16,20
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,42

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Lot Nr.21		
	mp	%
Suprafata teren	1140,00	100,00
Suprafata construita propusa	120,00	10,52
Suprafata construita desfasurata	312,00	-
Zona verde amenajata	905,00	79,38
Alei pietonale si carosabile	115,00	10,10
Procent de ocupare a terenului (POT)	-	10,52
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	-	0,27

- limitele zonei edificabile:

Parcela 1: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: zonă verde publică; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 2: Sud-Est: 3,00m; 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 3: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 4: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50÷6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 5: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 6: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 7: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;



Parcela 8: Sud-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m; Sud-Vest: 3,00m;

Parcela 9: Sud-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m; Sud-Vest: 3,00m;

Parcela 10: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 3,00m;

Parcela 11: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 3,00m;

Parcela 12: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 13: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 14: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 15: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 6,80m; Nord-Vest: 3,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 6,50m;

Parcela 16: Sud-Est: 4,50m; Nord-Est: 5,75÷8,00m; Nord-Vest: 4,00m; Sud-Vest: 5,00m (aliniament stradal);

Parcela 17: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 5,75m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela 18: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela 19: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela 20: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela 21: Sud-Est: 5,00m; (aliniament stradal); Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 6,00m; Sud-Vest: 4,00m;

Parcela 22: drum acces.

Parcela 23: zonă verde publică în aliniament cu str. Roci.



Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT), raportând suprafața ocupată la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața terenului.

Suprafețele de teren, proprietatea beneficiarilor, conform C.F.-uri atașate, însumează 18.902,00 m².

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

$$\text{P.O.T. existent} = A_c / S_T \times 100 = 0,00 / 18.902,00 \times 100 = 0,00 \%;$$

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

$$\text{C.U.T. existent} = A_d / S_T = 0,00 / 18.902,00 = 0,00.$$

Descrierea soluției :

Documentația prezentată în faza P.U.Z. solicitată prin Certificatul de Urbanism propune realizarea următoarelor obiective:

Suprafața teren reglementat: 18.902,00 mp.

Parcelarea terenului și mobilarea cu locuințe familiale.

În vederea construirii locuințelor familiale propuse se va realiza următorul sistem constructiv:

Infrastructura – fundații continue din beton;

Suprastructura – pereți portanți de zidarie din blocuri BCA 25/30cm sau caramidă porotherm, cu sâmburi și centuri din beton armat;

Planșee din beton armat peste demisol și parter;

Compartimentări interioare cu pereți ușori din gips carton pe structura metalică.

Finisajele interioare și exterioare vor fi de calitate superioară și anume:

Termosistem din polistiren expandat sau vată minerală la exterior cu tencuiala structurată.

Placaje cu piatră aparentă la socluri.

Tâmplării exterioare cu transfer termic redus, geamuri termorezistente;

Pardoseli din gresie în spațiile umede și de circulație, inclusiv pe treptele scării de acces și parchet din lemn în spațiile de locuit; terasele vor fi placate cu gresie porțelanată antiderapantă; pereții vopsiți și gletuiți, lavabil în spațiile generale și placați cu faianță până la înălțimea de 2m în spațiile umede și bucătărie.

Sarpanta lemn ignifugat, învelitoare tiglă ceramică;

Trotuare de gardă și alei de acces/platforme pavate și dalate cu elemente din beton vibropresat.

Pe lângă suprafața ocupată de clădire, terenul va fi sistematizat și agrementat cu platforme, trotuare, terase, alei pietonale și zone verzi amenajate.

Funcțiuni admise:

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 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.

Prin prezenta documentație se propune parcelarea terenului și realizarea a 20 de parcele, mobilate cu locuințe familiale individuale, ce se încadrează în prevederile programului de dezvoltare urbană aprobat și în funcțiunile dominante – funcțiunea de locuit.

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime al clădirilor propuse – demisol+parter+etaj (3 nivele).

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu apă. Pe strada Roci există rețea de alimentare cu apă, de unde se poate realiza extinderea rețelei pe drumul de acces nou propus și bransamentele individuale la fiecare parcelă.

Apa caldă menajeră va fi asigurată prin boilere racordate la centralele termice proprii.

Pe strada Roci există hidrant stradal la limita N-V a terenului. Se propune realizarea unei rețele de alimentare cu apă sub drumul de acces propus, montandu-se un hidrant la limita de S-E a incintei adiacent străzii Vulcan. Menționăm faptul că, prin aviz Apa-prod, se specifică debit și presiune suficientă pentru montarea hidranților.

3.6.2. Canalizarea menajeră

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare. Pe strada Vulcan există rețea de canalizare, de unde se poate realiza extinderea rețelei până la drumul de acces nou propus și bransamentele individuale la fiecare parcelă.

3.6.3. Canalizarea pluvială și meteorică

Deoarece în urma ploilor, terenul este strabatut și de apele pluviale colectate de pe versanți, ele vor fi dirijate spre zonele verzi și în rețeaua de canalizare stradală.

3.6.4. Alimentarea cu caldură

Încălzirea spațiilor de locuit va fi asigurată prin centrala termică proprie (individuală la fiecare locuință), cu combustibil gaz-metan.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Pe strada Roci există rețea de alimentare cu energie electrică, de unde se poate realiza extinderea rețelei pe drumul de acces nou propus 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 Roci există rețea de alimentare cu gaz metan, de unde se poate realiza extinderea rețelei pe aleea de acces nou propusă și bransamentele individuale la fiecare parcelă.

3.6.7. Telecomunicații

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă, rețele cablu TV și legături tip wireless.

3.7. PROTECȚIA 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 - criterii de selecție în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, cap. 1, 2, 3 și ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile HG 1076/2004 - anexa 1: criterii 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 (activitati 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, potential negativ asupra mediului.

b.Gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care derivă din ele

Realizarea prezentului PUZ nu influențează alte planuri și programe în zonă, dar poate fi și trebuie coordonat cu eventualele documentații de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului reglementat.

c.Relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu mai ales din perspectiva promovării durabile

PUZ-ul este aliniat în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normală de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

Sunt asigurate toate condițiile pentru integrarea aspectelor privind considerațiile de mediu aflate în curs de derulare în procesul integrării UE.

Prin destinația de bază, spații de locuit, nu există riscul poluării zonei sau afectării persoanelor din zonă, această investiție neavând un impact negativ asupra factorilor de mediu și în mod concret la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului



înconjurător, prin amenajarea unui teren liber și utilizând metode moderne de construcție.

d.Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de ex. Planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor)

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investiției 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. 21t.

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 sistematizarea terenului.

Din activitatea de - locuire - realizată 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 industrial Reciclabile;
- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

Unitatea de servicii, ca *producător 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.

Unitatea de servicii, 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: pământ 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, panză 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, *unitatea de servicii* 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, *unitatea de servicii* 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 potențial asupra componentelor mediului și măsuri de reducere a acestora

Apa: lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

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

Canalizare menajeră: prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC - KG cu D=110 mm se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzată: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare din țeava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm și se vor descărca în rețeaua de canalizare stradală. Apele pluviale căzute pe suprafața obiectivului se vor colecta prin rețeaua de canalizare și conduse spre rețeaua stradală.



În timpul construcției obiectivului:

Aerul:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În timpul funcționării obiectivului

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

Aerul:

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

- nu este cazul.

Căi de comunicații

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

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

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

Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat.

În general, un kg de sol conține:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b)Colectarea deșeurilor din exploatare în recipiente corespunzători și înlăturarea acestora pe baza contractului încheiat cu firmele de salubritate.



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

Zgomotul și vibrațiile

Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezulta nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apă 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

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

februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanta PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este scăzută - ca durata sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor, tocmai datorită destinației de baza a investiției – de locuire, care implică presupune o conservare corespunzătoare a mediului înconjurător privind calitatea și aspectul acestuia.

b.Natura cumulativă a efectelor - Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate în realizarea investiției sunt neutre, netoxice, create și agrementate pentru medii în care stau sau locuiesc oameni.

c.Natura transfrontalieră a efectelor - Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se află în apropierea zonei de frontieră.

d.Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu există nici în condiții accidentale, nici în condiții normale, natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile, nu sunt surse de noxe sau activități neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizării de către oameni.

e.Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - Efectele - ca areal de suprafață cât și număr de populație posibil afectată - considerăm că sunt practic nule, neafectând utilizatorii.

f.Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

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

g.Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale.

h. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului, în incintă nefiind desfășurate activități generatoare de noxe, risc poluare, accident.

i. Folosirea terenului în mod intensiv

Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului reglementat cu construcții : POT max =35,00% zona locuințe; POT max =70,00% zona mixtă;

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

În zonă (și pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă și luând în considerare situațiile cu investiții similare, apreciem că investiția nu este un risc pentru mediu.

Această încadrare e susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țara și UE au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, fiind aprioric o activitate relativ nepoluantă, dar care contribuie activ la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin reducerea consumului de energie produsă din surse clasice generatoare de poluare.

Proiectantul consideră că prezenta documentație PUZ se încadrează în prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5(3)a care precizează: la o activitate nepoluantă se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar în HG 1213/06 cap 3 - ce se încadrează în criteriile de selecție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Proprietate privată – persoane fizice sau juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenului între deținători, în vederea obiectivelor propuse

Nu este cazul.



4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea obiectivului propus considerăm că se încadrează ca funcțiune și volumetrie amplasamentului, dezvoltând în mod armonios zona, înlăturând în același timp aspectul actual al terenului neutilizat și neamenajat, parte din intravilanul Municipiului Deva.

Prin respectarea legislației în vigoare realizarea proiectului de execuție va cuprinde atât elemente de construcție, de monitorizare pe parcursul existenței obiectivului propus cât și de închidere și monitorizare a acestuia 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 funcționalitatea sa și prin reglementarea sa trebuie sa fie optim din punct de vedere urbanistic:

- realizarea parcelării terenului, amenajarea, mobilarea cu clădiri de locuit a parcelor si delimitarea drumului de acces la parcele.

Obligatiile initiatorului PUZ:

- lucrările de realizare a investiției se vor desfășura doar în interiorul incintei proprietatea beneficiarului, pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv realizarea infrastructurii, bransamentelor și extinderea rețelelor de utilități.

Considerăm oportună realizarea acestei investiții deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect își propune să îndeplinească următoarele obiective specifice :

- dezvolarea intravilanului Municipiului Deva – viitoare zonă de locuit conform PUG aprobat Municipiul Deva;

- protecția mediului face parte din obiectivul major urmărit cu stictețe de către beneficiar, calitatea habitatului și a arealului înconjurător fiind un important deziderat a investiției.

Întocmit:

arh. Kohut Ladislau



HERITAGE ARHITECTURE

330055 DEVA, Aleea Anemonelor 15, T.: 0720703350
NR. REG. COM. J20/1192/2017 C.U.I. 38015467

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **DENUMIRE LUCRARE: “ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”**
- **NR. PROIECT: 05/2023**
- **BENEFICIAR:** PETROIESCU MARIUS – SORIN
PETROIESCU GEORGIANA – DINA
GYÖRGY – CODOREANU LÁSZLÓ
GYÖRGY – CODOREANU SEVERINA – ELENA
DEMIAN LĂCRĂMIOARA - NARCISA
- **ADRESA OBIECTIV: Județul Hunedoara, Municipiul Deva, zona străzii Roci,
Nr. cad. 80138, 80384 și 7129**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: HERITAGE ARHITECTURE S.R.L.
Deva, Aleea Anemonelor 15**



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru reglementarea terenurilor în suprafață totală de 18.902,00 mp situat în intravilanul Municipiului Deva, jud. Hunedora, cu folosința arabil, pășune și fâneță, terenuri cu suprafață de 11.510,00 mp proprietate PETROIESCU MARIUS – SORIN și PETROIESCU GEORGIANA – DINA, terenuri cu suprafață de 6.407,00 mp proprietate GYÖRGY – CODOREANU LÁSZLÓ și GYÖRGY – CODOREANU SEVERINA – ELENA, teren cu suprafață de 985,0 mp proprietate DEMIAN LĂCRĂMIOARA – NARCISA.

De asemenea se studiază și posibilitatea de parcelare și mobilare a terenului reglementat și realizare drumuri de acces .

Se solicită parcelarea terenurilor în vederea realizării de locuințe familiale individuale, în baza Certificatului de Urbanism nr. 264 din 28.07.2023. Prin realizarea investiției propuse se solicită schimbarea destinației terenurilor din arabil, pășune și fâneță, în curți construcții.

Terenul este amplasat în Municipiul Deva, zona străzii Roci, f.n., jud. Hunedoara.

Terenul în suprafață totală de 18.902,00 mp (conf. C.F. și măsurători teren) se află în proprietatea :

PROPRIETARI TERENURI REGLEMENTATE:

Teren 1: CF 80138; nr. cad./topo. 80138; S teren conf. CF: 11.510,00mp; arabil; intravilan;

Teren 2: CF 80304; nr. cad./topo. 80384; S teren conf. CF: 6.407,00mp; (3.992mp-arabil si 2.415mp-pășune) intravilan;

Teren 3: CF 7129; nr. cad./topo. 7129; S teren conf. CF: 985,00mp; fâneță; intravilan;

NOTĂ:

-din terenul aferent CF 80138, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 2.072,7mp;

-din terenul aferent CF 80384, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 1.294,2mp;



- din terenul aferent CF 7129, se cedează în vederea realizării drumului de acces suprafața de 71,0mp;
- din terenul afferent CF80138, se studiază suprafața de 95,0mp, pentru spațiu verde public;
- din terenul aferent CF 80384, se studiază suprafața de 1.176,3mp, pentru dotări, servicii și spații verzi publice.

2.Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism pentru zona aferentă, stau în principal următoarele legi și 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
- Certificatul de Urbanism nr. 264 din 28.07.2023 emis de Primăria Municipiului Deva și a Avizului de Oportunitate nr. 2 din 13.02.2024.
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Ordinul 2701 din 2010 referitor la informarea publicului în legătură cu planurile urbanistice
- Hotărârea Guvernului României 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 construcții 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.

Întocmirea 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. și verificat de specialist prof. Universitar ing. Boldurean Ioan.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiată și explicitează, în detaliu 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 BAZĂ 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 plantații arboricole sau pantă 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. Este interzisă autorizarea amplasării unor anexe în zona edificabilă fără o prealabilă documentație de urbanism (PUD).

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II. 2.1. Terenul reglementat 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 în apropierea amplasamentului.

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Funcțiunea propusă este cea de locuire și funcțiuni complementare, locuințe cu caracter urban, regim redus de înălțime, maxim 2 nivele supraterane (P+1) și un nivel subteran (D), inclusiv funcțiuni complementare celei de locuit, funcțiune impusă prin RLU Municipiul Deva.

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

Pornind de la procentul de ocupare și coroborând cu numărul de niveluri maxim admise (adica 3 nivele D+P+1) rezultă C.U.T. max pe parcelă 1,0 raportat la fiecare parcelă, a fost respectat prin prezentul proiect.

II.2.5. Lucrări de utilitate publică

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

- bransarea și extinderea rețelelor de utilități;
- realizarea drumuri acces (parcels 22);
- delimitarea parcelor și întabularea lor;

Primăria Municipiului Deva va finanța realizarea obiectivelor de utilitate publică:

- nu este cazul.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat este marginit la SE de strada Vulcan și la NV de strada Roci. 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: 3,00m, 4,00m, 5,00m, 5,50m și 6,00m.

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 împrejurimi 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 prin zona edificabilă și soluțiile 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. Accesul și circulația principală pe terenuri se desfășoară din partea de sud-est a amplasamentului din strada Vulcan (stradă ce urmează a fi modernizată cu profilul prevăzut în PUG – varianta reactualizată, unde se propune un profil stradal cu două benzi de circulație, zone verzi, pistă de biciclete și trotuare).

Se prevede și un tronson de drum secundar care se intersectează perpendicular pe drumul principal și care va deservi un grup de patru parcele, tronson menit să asigure și posibilitatea unei legături cu zona limitrofă.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă unele denivelări, influențând astfel elaborarea conceptului urbanistic și implicit soluționarea acceselor în zonificările/compartimentele adoptate.

Declivitatea terenului este: pe direcția lungă (NV – SE) cu o valoare de cca. 21,80m (diferență de nivel) pentru o lungime de cca. 290,50m. (în medie de 7,5%)

Parametri drumuri propuse:

Drum principal de acces:

- funcțiune: acces principal la parcelele propuse;
- gabarit: două benzi de circulație, trotuare pe ambele părți; acest drum face legătura între strada Vulcan și strada Roci;
- dimensiuni:
 - latime: 9,00m din care carosabil 2x3,00m,
 - lungime: 315,50m;
 - panta medie: 7,2%;
- caracteristici: accese carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă deservită; panta 0,00% la punctul de intersecție cu drumul de acces secundar; deservire 17 parcele;

Drum secundar de acces:

- funcțiune: acces secundar la parcelele 8,9,10 și 12 cu legătura din drumul principal propus; prevăzut cu loc de întoarcere pentru autovehicule de intervenție, situată la limita zonei reglementate; (locul de întoarcere va ocupa temporar suprafețele necesare realizării platformei de întoarcere, din ariile loturilor nr.9 și nr.10, pâna la asigurarea unei legături cu zonele care se vor dezvolta în vecinătate).
- gabarit: două benzi de circulație, și trotuare pe ambele părți;
- dimensiuni:
 - lățime: 9,00m din care carosabil 2x3,00m, trotuare pe ambele laturi, respectiv, de 1,20m și de 1,20m + 0,60m zone verzi;
 - lungime 40,20m;
 - panta medie: 2,00%;

- caracteristici: panta 0,00% la punctul de intersecție cu drumul de acces principal și 0,72% la locul de întoarcere;

Drumul de acces (carosabil, trotuare, zone verzi, accese) este cuantificat în tabel (bilanțul general-lot nr.22).

Menționăm faptul că manevrele de întoarcere pentru autovehiculele de intervenție se pot efectua și în intersecția celor două drumuri de deservire.

II.4.2. Accese pietonale

Drumul de acces principal propus este mărginit de trotuare, de 1,20m, respectiv de 1,20+zona verde 0,60m lățime.

Drumul de acces secundar propus este mărginit de trotuare de 1,20m, respectiv de 1,20+zona verde 0,60m lățime.

Accesele pietonale la locuințe se realizează pe aleile din incintă.

În afară de aleea de acces, între poartă și locuință, se vor amenaja trotuare de gardă cu o lățime de minim 0,60m în jurul fiecărei clădiri. În rest terenul va fi amenajat ca zonă verde.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Locuințele propuse pot fi racordate la rețelele de utilități prin extinderea lor până la parcele propuse.

II.5.2. Extinderea rețelelor edilitare

Extindere se realizează de pe strada Vulcan și respectiv de pe strada Roci. (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan).

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

II. 6. 1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime este de maxim 2 niveluri supraterane (P+1) și unul subteran (D).

Înălțimea la streșină – maxim 7,00m – măsurată de la cota ±0,00 a parterului.

- limitele zonei edificabile:

Parcela 1: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: zonă verde publică; Sud-Vest: 8,00m;

Parcela 2: Sud-Est: 3,00m; 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;



- Parcela 3: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 4: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 5,50÷6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 5: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 6: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 7: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 6,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 8: Sud-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m; Sud-Vest: 3,00m;
- Parcela 9: Sud-Est: 5,00m (aliniament stradal); Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m; Sud-Vest: 3,00m;
- Parcela 10: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 3,00m;
- Parcela 11: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 3,00m; Nord-Vest: 5,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 3,00m;
- Parcela 12: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 13: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 14: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 3,00m (aliniament stradal); Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 8,00m;
- Parcela 15: Sud-Est: 5,00m; Nord-Est: 6,80m; Nord-Vest: 3,00m (aliniament stradal); Sud-Vest: 6,50m;
- Parcela 16: Sud-Est: 4,50m; Nord-Est: 5,75÷8,00m; Nord-Vest: 4,00m; Sud-Vest: 5,00m (aliniament stradal);
- Parcela 17: Sud-Est: 4,00m; Nord-Est: 5,75m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);
- Parcela 18: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);
- Parcela 19: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);



Parcela 20: Sud-Est: 3,00m; Nord-Est: 8,00m; Nord-Vest: 3,00m; Sud-Vest: 4,00m (aliniament stradal);

Parcela 21: Sud-Est: 5,00m; (aliniament stradal); Nord-Est: 2,00m; Nord-Vest: 6,00m; Sud-Vest: 4,00m;

Parcela 22: drum acces.

Parcela 23: zona verde publică în aliniament cu str. Roci.

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.

Aliniatele mai sus menționate se impun pentru împrejurimile, altele decât cele din gard viu.

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

II.7.1. Parcaje: Fiecare parcelă este prevăzută cu o platformă pentru 1÷2 locuri de parcare. Demisolul (ca soluție de adaptare la terenuri în pantă) oferă spații și pentru amenajarea garajelor care astfel nu mai apar ca anexe sau volume distincte ce necesită suprafețe de teren. Pentru vizitatori s-a prevăzut o parcare amenajată, cu capacitatea de 6 locuri.

Unitatea de servicii va dispune de 4 locuri proprii de parcare (în regim acoperit).

II.7.2. Spații verzi și plantate: Înafara trotuarului de gardă și alea de acces dintre poartă și locuință, terenul va fi înierbat cu gazon și plantații de arbori fructiferi și ornamentalți 1/100,00mp.

II.7.3. Locuri de joacă și recreere:

În incinta unității de servicii s-a destinat o suprafață (care se va defini mai exact în faza și în sarcina proiectului de autorizare) de teren care se va amenaja ca atare.

II.7.4. Împrejurimi: Parcelele vor fi delimitate pe limita de proprietate cu gard viu. În cazul în care se solicită un alt gen de împrejurime se va obține în prealabil un acord notarial din partea vecinilor.

Intocmit:

Arh. Kohut Ladislau