



FOAIE DE GARDA

Proiect nr.	1357
Denumire proiect:	ZONA REZIDENTIALA
Amplasament:	Mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara
Beneficiari:	COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.
Domiciliu beneficiar:	Mun. Deva, strada Victor Babeș, nr. 41B, jud. Hunedoara
Telefon beneficiari:	-
Proiectant de specialitate:	S.C. C & M GEPROTIM S.R.L. BRAD R.C. J20/144/1999, CUI RO 11546050 coordonator RUR Arh. Cornel Cring
Sediu proiectant:	Mun. Brad, str. Moșilor, nr. 6, jud. HD
Telefon proiectant:	0723-273827
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.
Data executării documentației:	OCTOMBRIE 2025

Proiectant: C & M GEPROTIM SRL Brad

Sef proiect:	arh. OLIVIU POP
Proiectat:	arh. OLIVIU POP
Desenat:	ing. CATALIN BENEA
Tehnoredactat:	ANDREA VEREȘ



Proiect nr. 1357
Denumire proiect: ZONA REZIDENTIALA
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data executarii: Octombrie 2025

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Foaie de capat	I1
02. Foaie de garda	I2
03. Borderou general	I3
04. Volumul I. Memoriul de prezentare	I4 - I9
1. Introducere	
2. Stadiul actual al dezvoltarii	
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	
4. Concluzii, masuri in continuare	
05. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	II1 - II6
1. Baza legala	
2. Utilizarea functionala	
3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor	
06. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr. 707/05.08.2004	III1 - III2
07. Anexe:	
a. Certificat de urbanism nr. 58/16.02.2024,	
b. CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757, $S_{totala} = 5.251,00$ mp	
c. Avize.	

B. PIESE DESENATE

Plansa – U 0.0. Incadrarea in zona	Sc. 1: 5.000
Plansa – U 0.1. Situatia existenta	Sc. 1: 500
Plansa – U 0.2. Reglementari urbanistice – zonificare	Sc. 1: 500
Plansa – U 0.3. Reglementari – echipare edilitara	Sc. 1: 500
Plansa – U 0.4. Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1: 500

***VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE***

Proiect nr.	1357
Denumire proiect:	ZONA REZIDENTIALA
Adresă obiectiv:	Mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara
Categ.de importanta:	”D”
Faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
Beneficiari:	COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.
Domiciliu beneficiar:	Mun. Deva, strada Victor Babeș, nr. 41B, jud. Hunedoara
Proiectant:	S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Sediul proiectant:	Mun. Brad, str. Moșilor, nr. 6, jud. HD
Telefon proiectant:	0723-273827

1.INTRODUCERE***1.1. Date de recunoastere a documentatiei***

Prezenta documentatie executata in faza P.U.Z. are ca scop realizarea unei zone rezidentiale ce consta in construirea de locuinte, respectiv garaje, imprejmuire, racord utilitati pe terenurile inscrise in CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757, terenuri apartinand lui Coza Iosif Beniamin, Coza Florina Floredana, Buble Simion, Buble Cristina Carmen si S.C. Orion Rebeca S.R.L.

Terenurile luate in studiu, inscrise in CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757 in suprafata totala de 5.251,00 mp, se afla situate in intravilanul mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Deva si aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023.

Beneficiarii documentatiei sunt: COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.

Proiectantul general al lucrarii este S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. cu sediul in mun. Brad, str. Moșilor, nr. 6, jud. HD, coordonator R.U.R. arh. OLIVIU POP.

Colectivul de elaborare este compus din:

arh. OLIVIU POP – urbanism RUR;

ing. MARIA GHITOAICA – geotehnica;

ing. CATALIN BENEĂ – desenat;

ANDREA VERES – tehnoredactare;

Data elaborarii documentatiei: octombrie 2025.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarilor si in baza certificatului de urbanism nr. 58/16.02.2024 emis de Primaria mun. Deva, care solicita realizarea unei zone rezidentiale ce consta in construirea de locuinte, respectiv garaje, avand regimul de inaltime P+M – P, imprejmuire, racord utilitati pe terenurile identificate cu CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757 in suprafata totala de 5.251,00 mp, terenuri situate in mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul si intravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale.

In baza C.U. nr. 58/16.02.2024 emis de Primaria mun. Deva, firma de proiectare S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru „Zona rezidentiala”.

Proiectul vizeaza realizarea unei zone rezidentiale ce consta in construirea de locuinte, respectiv garaje, avand regimul de inaltime P+M – P, imprejmuire, racord utilitati.

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul mun. Deva, conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023.



Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- introducerea funcțiunii de zona: pentru zona rezidențială;
- rezolvarea accesului auto și pietonal la amenajarea propusă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a terenului: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică (în funcție de necesități);
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului beneficiarului;
- 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.

1.3. Surse de documentare

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

- Planul Urbanistic General al mun. Deva HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023.
- Planul de Amenajare a Teritoriului al Județului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010
- Întocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara. 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;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului 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. 119/2014 privind igiena și sănătatea populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr. 1076/2004 – 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. De asemenea, 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Până în acest moment zona luată în studiu, aflată în proprietatea beneficiarilor Coza Iosif Benjamin, Coza Florina Floredana, Buble Simion, Buble Cristina Carmen și S.C. Orion Rebeca S.R.L., făcând parte din terenurile înscrise în CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757 în suprafața totală de 5.251,00 mp este teren arabil, intravilan – conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023, respectiv CF atasat. Terenul este amplasat în intravilanul mun. Deva.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara, fiind reprezentat de un teren cu categoria de folosință arabil, intravilan cu suprafața totală de 5.251,00 mp, proprietari Coza Iosif Benjamin, Coza Florina Floredana, Buble Simion, Buble Cristina Carmen și S.C. Orion Rebeca S.R.L.

În prezent, accesul la teren se realizează din str. Zăvoi.



Forma generală a terenului studiat este neregulată. Terenul este neîmprejmuit.

În prezent terenul studiat, totalizând o suprafață din acte de 5.251,00 m², are funcțiunea arabil, intravilan.

Potrivit Planului Urbanistic General al mun. Deva aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Deva cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023, terenul studiat are destinația de arabil intravilan. Conform prevederilor Legii privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în extravilanul localităților se pot executa lucrări specifice domeniului agricol; alte lucrări de construire se pot executa doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism - PUZ. Conform art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal, în baza Avizului de oportunitate.

Terenul luat în studiu este plan.

Vecinătățile față de terenul beneficiarilor:

- la N – prop. particular Lungu Rodica; Condurachi Cristina, Maghiar Mirela;
- la V – strada Zăvoi;
- la E – prop. particular Farca Iulian;
- la S – prop. particular Cioara Horia și drum.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului luat în studiu se află în intravilanul mun. Deva.

Din punct de vedere topografic terenul este plan. Terenul nu prezintă fenomene de instabilitate.

- Terenul nu este inundabil și nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).

- D.p.d.v. seismic, conform Normativ P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică "F" cu coeficientul $K_s=0,10$ g și $T_c=0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-1993.

- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatică a României") perimetrul cercetat se încadrează în:

- zona II, fiind caracterizată prin temperaturi minime de -15°C iarnă

- zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vară de 28°C

- conform STAS 10101/20 se încadrează în zona A, caracterizată prin altitudini sub 800 m, viteză vântului 22 m/s și presiunea dinamică 0,30 kN/m²

- Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea maximă de îngheț de $-0,90$ m și $-0,80$ m.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la terenul beneficiarilor se face din str. Zăvoi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate, înscrise în CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757 în suprafața totală de 5.251,00 mp și identificate cu viza, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara-Deva, are folosința de teren arabil.

Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

Sub aspect juridic, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor: COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.

Terenurile învecinate au funcțiunea de curți-construcții, aflate în intravilanul mun. Deva, aparținând proprietarilor particulari și respectiv str. Zăvoi.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, pe teren nu există rețele de utilități publice (apa, canal, curent, gaz).

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarii prezentei documentații doresc realizarea unei zone rezidențiale ce constă în construirea de locuințe, respectiv garaje, având regimul de înălțime P+M – P, împrejmuire, racord utilități pe terenurile înscrise în CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757.

În vecinătate, există construcții cu regim de înălțime P, P+M și destinația de locuințe.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației prezente – ZONA REZIDENTIALĂ s-a întocmit o planșă: Ridicarea topografică de tip cadastral-Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate- vizată de O.C.P.I. Hunedoara.

S-a realizat de asemenea o verificare geotehnică a terenului prin mai multe sondaje.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General și Regulamentul local aferent al mun. Deva a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Deva cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul mun. Deva. Terenul luat în studiu are funcțiunea actuală de teren arabil.

Prin prezenta lucrare se intenționează:

- dezvoltarea unei zone pentru zona rezidențială incluzând terenul beneficiarilor;
- asigurarea accesului și a circulației carosabile și pietonale la nivelul cerințelor din zonă;
- analizarea compatibilității funcțiunii propuse cu zona funcțională existentă;
- organizarea urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru extindere.

Ca urmare, în această zonă a localității este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească obiectivele, acțiunile și prioritățile, compatibilitatea cu vecinătățile, reglementările urbanistice pentru utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se află în intravilanul mun. Deva.

Se dorește realizarea unei zone rezidențiale cu destinația de locuințe și garaje. Terenul este ușor în pantă.

Zona studiată este stabilă și nu există pericol de alunecări. Cadrul natural în zonă nu prezintă oportunități spectaculoase, caz în care se recomandă plantări de arbuști mici și dezvoltarea de spații verzi în jurul clădirilor.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la terenul studiat se va realiza direct din str. Zăvoi, pe un drum lateral față de teren pe partea vestică, ce se va moderniza, conform planului propunerii-reglementari.

Referitor la fluidizarea circulației pe terenul beneficiarilor:

- s-a prevăzut acces carosabil, respectiv alei pietonale, inclusiv 8 locuri de parcare pentru autoturisme;
- mașina pompierilor în caz de intervenții la incendiu poate intra pe terenul beneficiarilor;
- Accesul în interiorul proprietății este racordat la drumul de acces existent și prin intermediul său se va accesa incinta propriu-zisă a amplasamentului. Pozitionarea accesului este realizată astfel încât să rezulte o divizare rentabilă a întregii proprietăți, atât d.p.d.v. al ocupării suprafeței cât și pentru a acomoda funcțiunile propuse.

Platforma exterioară se va proiecta în profil longitudinal și transversal cu o pantă transversală variabilă astfel încât apele pluviale să fie conduse spre rigole propuse la marginea acesteia.

Pentru o dezvoltare urbanistică corectă a zonei, se propune prelungirea drumului (fundatura în prezent) aflat în proprietatea mun. Deva, domeniu public, identificat cu CF nr.69223, care porneste din str. Zăvoi și deservește loturile pentru veterani, astfel încât să poată fi continuat până în str. Brandusei, conform avizului de oportunitate nr.2/18.02.2025.

3.5. Zonificare funcțională, reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivul propus.

Se prevede zonificarea terenului liber de orice construcție respectând legislația și normativele în vigoare rezultând o zonă cu funcțiunea - Zona rezidențială.

Față de bilanțul funcțiunilor existente, repartitia diverselor zone în cadrul bilanțului teritorial s-a modificat prin propunerile făcute în planșă „Reglementari urbanistice”.



Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Destinatia terenurilor	Suprafata Existenta (m ²)	Procentual %	Suprafata Propusa (m ²)	Procentual %
Total suprafata ce face obiectul reglementarilor prin prezentul PUZ	5.251,00	100,00	5.251,00	100,00
Teren arabil intravilan	5.251,00	100,00	0,00	0,00
Zona rezidentiala	0,00	0,00	5.251,00	100,00
Constructii propuse	0,00	0,00	1.068,38	20,35
Drum de acces si parcare	0,00	0,00	1.140,00	21,71
Trotuare	0,00	0,00	561,00	10,68
Alei de incinta carosabile si pietonale	0,00	0,00	336,00	6,40
Teren privat ce se intentioneaza a intra in domeniul public	0,00	0,00	88,25	1,68
Zone verzi	0,00	0,00	2.057,37	39,18

Nr. LOT	Suprafata (mp)	Destinatie teren/ Regim inaltime	Supraf. constr. (mp)	POT %	POT MAX. %	Proprietari
1	2214	Drum, Parcare, Garaje Zone verzi si Trotuare	188,38	8,51	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
2	383	Locuinta individuala/P+M	110,00	28,72	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
3	374	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,41	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
4	376	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,26	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
5	377	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,18	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
6	379	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,02	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
7	379	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,02	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
8	368	Locuinta individuala/P+M	110,00	29,89	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
9	401	Locuinta individuala/P+M	110,00	27,43	35,00	COZA IOSIF BENIAMIN si COZA FLORINA FLOREDANA BUBLE CRISTINA CARMEN si BUBLE SIMION, SC ORION REBECA SRL
TOTAL	5251					

- ZONA REZIDENTIALA P+M
POT MAX: 35,00 %, CUT MAX: 1,0

DATE TEHNICE, DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

Investitia propusa va avea ca obiect construirea unor locuinte in numar de 8 bucati, cuplate doua cate doua, cu regimul de inaltime P+M, pe parcelele beneficiarilor fam. Coza, fam. Buble, S.C. Orion Rebeca S.R.L., respectiv baterie de 8 garaje P.

Volumetria constructiilor noi (conformare, proportii, dimensiuni) vor respecta trasaturile generale ale zonei. Aspectul exterior al cladirilor nu vor deprecia aspectul general al zonei.

Constructiile moderne reprezinta o referinta in peisajul urbanistic al localitatii si au o forma regulata in plan.

Sistemul constructiv al cladirilor este format din zidarie bca, fundatii continue b.a., planseu b.a., acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare tigla metalica, respectiv profilata.

**Date si indici care caracterizeaza investitia:**

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarii, precum si in conformitate cu planul de situatie au rezultat urmatoarele:

- pe terenurile notate in CF nr. 80756, nr. cad. 80756, CF nr. 80675, nr. cad. 80675, CF nr. 80757, nr. cad. 80757, se vor realiza construirea unor locuinte in numar de 4 de tip duplex, cu regimul de inaltime P+M, pe parcelele beneficiarilor fam. Coza, fam. Buble, S.C. Orion Rebeca S.R.L., respectiv garaje P.

Suprafata totala a terenului = 5.251,00 mp.

Regimul de inaltime P+M - locuinte, P - garaje.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitareAlimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă rece potabilă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Apa caldă va fi asigurată de boiler electric, respectiv centrală pe gaz.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera se va realiza cu racord la mun. Deva.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu caldura

Se va asigura cu centrală ce va funcționa pe combustibil gaz.

Telecomunicatii

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă.

Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului, conf. Prevederilor HG525/1996, art.13, alin.2, conf. Art.91 din Legea 18/1991.

De menționat este faptul că funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

În caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat în mod liber, avându-se în vedere amplasamentul construcțiilor.

Urmare a dezvoltării zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se va dezvolta echiparea tehnico-edilitară într-o etapă viitoare.

3.7. Protectia mediului

Deseurile de orice natură generate din perioada de organizare de șantier, cât și din activitatea viitoare a obiectivului de investiții vor fi gestionate de la producere până la eliminare/ valorificare selectiv prin societăți abilitate în baza contractelor încheiate.

Din perioada de investiție, deseurile generate vor fi eliminate de pe amplasament astfel:

- pamant provenit din excavatie ce poate fi utilizat la ecologizarea suprafetei de teren din areal sau a suprafetei de teren la finalizarea investitiei;

- deseuri din constructii - deseuri metalice, materiale de constructii, beton intarit, cabluri, materiale plastice, ce vor fi colectate temporar pe suprafete amenajate si preluate de pe amplasament;

- deseuri din ambalaje rezultate de la transportul diferitelor materiale utilizate in lucrarile de constructii si montaj;

- uleiuri uzate rezultate de la utilaje si echipamente utilizate in timpul lucrarilor de constructii ce vor fi colectate in containere metalice amplasate pe suprafete amenajate, dupa care vor fi preluate de catre societati abilitate;

Pentru depozitarea selectiva a deseurilor vor fi amenajate spatii de depozitare pe platforme betonate functie de natura acestora.

La finalizarea lucrarilor de constructii incinta obiectivului va fi curatita si igienizata, deseurile generate fiind ridicate de pe amplasament.

Deseuri generate pe amplasament din activitatea viitoare a obiectivului de investiții:

- deseurile din ambalaje sunt depozitate in containere separate si preluate periodic, pe baza de contract de catre o firma specializata.



3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a mun. Deva;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a Deciziei finale de Mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al mun. Deva in vederea emiterii HCL.

Proiectantul propune autoritatilor sus- mentionate prezenta documentatie de urbanism- P.U.Z. pentru „ZONA REZIDENTIALA”, in mun. Deva, strada Zăvoi, f.n., jud. Hunedoara, pentru beneficiari: COZA IOSIF BENIAMIN, COZA FLORINA FLOREDANA, BUBLE SIMION, BUBLE CRISTINA CARMEN, S.C. ORION REBECA S.R.L.

Intocmit:
arh. Oliviu Pop