

PROIECT nr. 05 / 2022

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire Proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Mun. Deva, Zona strazii Zavoi, FN, CF 80060, Extravilan, jud. Hunedoara

Beneficiari:

**COZA DANIEL
COZA RODICA – NICOLETA
COZA CORNEL**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Coordonator R.U.R:
Arh. Anca Botezan

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasamentul obiectivului: mun. Deva, Zona strazii Zavoi, FN , CF 80060, Extravilan, judetul Hunedoara;

Investitia se realizeaza in extravilanul municipiului Deva, judetul Hunedoara, pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor COZA DANIEL, COZA RODICA - NICOLETA si COZA CORNEL, conform extrasului de Carte Funciara CF 80060, anexat documentatiei.

Vecinatati:

- NORD – drum de acces de interes local, aflat in domeniul public al Primariei Deva
- SUD – drum de acces de interes local, aflat in domeniul public al Primariei Deva
- EST – teren proprietate privata
- VEST – teren aflat in domeniul privat al Primariei Deva

Beneficiari:

COZA DANIEL, COZA RODICA - NICOLETA si COZA CORNEL

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Data elaborarii:

2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor, obiectivul lucrărilor constă în reglementarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale, cladiri cu functiune mixta si dotari publice pe terenul situat in Judetul Hunedoara, mun. Deva, Zona strazii Zavoi, aflat in extravilan, in proprietatea privata beneficiarilor.

Terenul studiat este amplasat in zona de sud a municipiului Deva si are suprafata totala de 48730mp. Acesta este neimprejmuit si are categoria de folosinta arabil extravilan.

Accesul la teren se poate realiza din drumurile de acces ce deriva din str. Zavoi, adiacente terenului studiat pe laturile de nord si sud.

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun functiunii propuse dorita amplasarii intr-o arie accesibila, situata in proximitatea unei zone rezidentiale – locuire individuala si colectiva. Se urmareste astfel tendinta de mobilare a zonei cu spatii de locuit, reglementand totodata zone de utilitate publica si zone cu functiune mixta.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Folosinta actuala a terenului este teren arabil. Amplasamentul studiat prin prezenta documentatie se afla in extravilanul municipiului Deva.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in extravilan si avand categoria de folosinta teren arabil, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Certificatul de urbanism nr. 546 / 30.12.2022, emis de Primaria Municipiului Deva si in Avizul de oportunitate nr. 10 / 06.11.2023 emis de Primaria Municipiului Deva.

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata) si documentatie faza P.U.Z.

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata 48730mp.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata.
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice

Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat are suprafata totala de 48730mp si este situat in extravilanul municipiului Deva, cu acces din drumurile ce deriva din Str. Zavoi, adiacente laturilor de nord si sud ale amplasamentului.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- NORD – drum de acces de interes local, aflat in domeniul public al Primariei Deva
- SUD – drum de acces de interes local, aflat in domeniul public al Primariei Deva
- EST – teren proprietate privata
- VEST – teren aflat in domeniul privat al Primariei Deva

Categoria de folosinta a terenului studiat este teren arabil, extravilan.

Pe terenurile invecinate sunt construite cladiri cu regim de inaltime P-P+3, avand functiunea de locuinte individuale si colective. In zona se gasesc functiunile de locuire, terenuri agricole, zone verzi, si circulatii (str. Zavoi) si drumuri de acces de interes local.

Din punct de vedere al suprafetelor loturilor, zona prezinta un caracter eterogen, cu parcele de suprafete discrepante si forme relativ rectangulare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care este amplasat obiectivul propus este situata in sudul municipiului Deva, situat la 50.95m fata de limita de intravilan a municipiului Deva. Zona tinde sa se dezvolte cu functiuni rezidentiale.

Amplasamentul este oportun activitatilor propuse datorita amplasarii intr-o zona accesibila, situata in proximitatea unei zone rezidentiale, a centrului de cartier "Deva Noua", si a strazii Zavoi.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata prezinta potential de dezvoltare datorita accesibilitatii la o artera de circulatie de interes local, care face legatura cu centrul municipiului Deva si cu localitatile invecinate.

Propunerea respectă totodată tendința de mobilare urbană a zonei cu loturi ce cuprind locuințe individuale sau colective.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Deva, în zona sudică, la vest de strada Zavoi.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este situată în sudul localității, având relație apropiată cu principală circulație din localitate zona, strada Zavoi, care face legătura cu principalele dotări publice ale municipiului și cu localitățile învecinate.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, zona este echipată cu rețea de energie electrică, apă rece și gaze naturale, dimensionate corespunzător consumatorilor existenți și propuși.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Terenul prezintă o ușoară declivitate dinspre nord-vest către sud-est și are categoria de folosință arabil.

Condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic anexat.

Terenul nu prezintă riscuri naturale.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul la teren, în prezent, se realizează de pe drumurile de acces de interes local ce derivă din str. Zavoi, adiacente amplasamentului pe laturile de nord și sud, aflate în domeniul public al municipiului Deva.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele funcțiuni din zona sunt locuire, terenuri agricole, zone verzi, și circulații (DJ 707L) și drumurile de acces de interes local.

Relaționarea între funcțiuni – Propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale se urmărește tendința actuală de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de sferă locuirii, și propune funcțiuni complementare – dotări publice, respectiv zone mixte, menită să crească nivelul de calitate a vieții din zona.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este eterogen, cu P.O.T. variabil.

Fond construit: - pe parcelele adiacente nu există construcții, dar pe latura de sud s-au conturat loturi pentru locuințe individuale, ce au fost parțial mobilate.

Zona necesită prevederea unor funcțiuni în corelare cu zonele vecine de locuire, circulații și zone verzi.

Nu sunt identificate riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

- **apa potabilă:** există rețea de apă potabilă;
- **canalizare menajeră:** există rețea de canalizare menajeră;
- **energie electrică:** : există rețea de energie electrică și iluminat public în zonă;
- **gaze naturale:** există rețea de gaze naturale.

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare.

2.6.2. Principale disfuncționalități

Circulații:

- Accesele din drumuri de acces nu sunt reglementate corespunzător

Priorități circulații:

- Reglementarea acceselor pe amplasament, a circulațiilor în cadrul terenului și a acceselor la loturile propuse;
- Reglementarea drumurilor de acces până la intersecțiile cu str. Zavoi,
- Configurarea acceselor și dimensionarea pentru a prelua traficul generat prin funcțiunea propusă.

Spații plantate:

- Vegetația crescută în mod necontrolat în cadrul amplasamentului în zona de vest

Priorități spații plantate:

- Reglementarea de zone verzi în concordanță cu dotările propuse.

Edilitare:

- Imobilul nu este racordat la rețele edilitare.

Priorități edilitare:

- Extinderea rețelelor edilitare existente în zonă

Dezvoltare economică:

- Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată, bazat pe proximitatea str. Zavoi și a pădurii, și caracterul zonei, ce se dezvoltă cu specific rezidențial

Priorități dezvoltare economică:

- Încurajarea dezvoltării zonei studiate cu o zonă rezidențială, ce va cuprinde locuire, dotări publice și servicii;
- Extinderea rețelei edilitare existente în zonă.
- Reglementarea circulațiilor în cadrul amplasamentului, astfel încât să asigure confort în deplasarea pietonală și carosabilă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit urmareste sa exploateze potentialul vecinitatilor.

Cadrul natural se prezinta sub forma loturilor cu caracter agricol, ce tinde spre tranzitia la loturi de locuinte. La est si sud de amplasament au fost realizate lotizari in vederea construirii de locuinte.

Prin prezenta documentatie se propun profile stradale cu fasii largi de zone verzi, iar loturile propuse vor cuprinde de asemenea suprafete verzi extinse.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica, autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbatere publica.

Punctul de vedere al elaboratorului:

- initiativa realizarii obiectivelor solicitate de beneficiari urmareste directiile de dezvoltare trasate prin P.U.G. si P.A.T.Z.I. si valorifica potentialul de dezvoltare pe care zona il prezinta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente se pot extrage urmatoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare si a conditiilor din avize.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenurilor este teren arabil. Terenul face parte din extravilanul municipiului Deva.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter specific agricol, cu loturi adanci si inguste, accesibile prin drumuri de exploatare, iar in proximitatea strazii Zavoi s-au conturat loturi specifice locuirii.

Zona rezidentiala propusa pe amplasament se va concentra pe valorificarea si recuperarea cadrului natural, urmand tendinta de mobilare a zonei cu locuinte.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In urma analizei contextului, prin prezenta documentatie, se propune trecerea in domeniul public a lotului 81, rezultat in urma parcelarii terenurilor ce fac obiectul prezentei documentatii, asigurand astfel dezvoltarea retelei existente de infrastructura prin crearea de noi trasee si legaturi urbane. Pe lot se propune amenajarea suprafetei carosabile, cu trotuare amenajate in alternanta cu platforme de acces in incinte, culoare verzi si locuri de parcare publice.

Se vor realiza accese semicarosabile si parcaje.

Necesarul de parcaje din incinte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile si in concordanta cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996 si anume 1 loc parcare / 100 mp.

Acestea se dimensioneaza conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997, cap. IV.6.2.2. Geometria platformelor de staționare descris in tabelul 6.2.2. Dimensiuni și unghiuri ale locurilor de parcare*

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunile zonei studiate vor fi:

ZONA REZIDENTIALA

Funcțiuni admise: locuințe individuale, izolate, cuplate sau insiruite

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă. Parcelele se vor organiza astfel:

- **Zona edificabilă** se identifica prin următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

Retrageri minime față de limite

Pentru loturile cu acces din stradă cu profil transversal C-C

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț
- 6.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile 1, 16
- 2.00m față de limita posterioară

Pentru loturile cu acces din strazile cu profil transversal D-D

- 5.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limitele laterale
- 0.00m față de limitele laterale pentru lotul 24
- 0.00m față de limita laterală dintre loturile 29-30 și 34-35

Pentru loturile cu acces din drumul de acces de la nordul amplasamentului studiat

- 6.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 0.00m față de limitele laterale
- 2.00m față de limita laterală dinspre vest pentru lotul 17
- 2.00m față de limita laterală dinspre vest pentru lotul 19

Pentru lotul 59

- 5.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limitele laterale

- **platforme carosabile**

Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfășurată a construcției propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, și anume 1 loc parcare / 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

- **zone pietonale** – trotuare de gardă, platforme pietonale;

- **zona verde** – Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 40% din suprafata terenului

INDICATORII PROPUȘI PE TEREN STUDIAT :

Regim de inaltime - maxim P+2 (Parter + 2 Etaje), maxim 10.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REZIDENTIALA

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
22961 mp	Constructii	0	0%	max. 8036	max. 24108	max. 35%	1.05
	Carosabil / Pietonal	0	0%	4592 mp		20%	
	Spatii verzi	22961 mp	100%	10333 mp		45%	

ZONA MIXTA

Funcțiuni admise: locuire, institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comerț cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere.

Funcțiuni complementare: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

- **Zona edificabila** se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

Retrageri minime fata de limite

- 6.00m fata de aliniament
- 0.00m fata de limitele laterale
- 2.00m fata de limita laterala vestica pentru lotul 62
- 2.00m fata de limita laterala estica pentru lotul 63
- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt
- 6.00m fata de limita laterala nordica - pentru lotul 20
- 2.00m fata de limita posterioara
- 5.00m fata de limita posterioara - pentru loturile 62 si 63

- platforme carosabile

Se vor amenaja locuri de parcare in functie de destinatia si suprafata desfasurata a constructiei propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996

- **zone pietonale** – trotuare de garda , platforme pietonale;

- **zona verde** – Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 30% din suprafata terenului

INDICATORII PROPUȘI PE TEREN STUDIAT :

Regim de înălțime - maxim P+2 (Parter + 2 Etaje), maxim 12.00m de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA MIXTA

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existentă	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
12058 mp	Construcții	0	0%	max. 4822	max. 14466	max. 40%	1.20
	Carosabil / Pietonal	0	0%	3618 mp		30%	
	Spatii verzi	12058 mp	100%	3618 mp		min. 30%	

ZONA SERVICII SI DOTARI PUBLICE

Funcțiuni admise: institutii publice, locuire, echipamente edilitare, servicii si echipamente publice, educatie, sport si recreere.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

- **Zona edificabila** se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

Retrageri minime fata de limite

- 6.00m fata de aliniament

- 0.00m fata de limitele laterale

- 5.00m fata de limita laterala la strada - pentru loturile de colt

- 2.00m fata de limita posterioara

- **platforme carosabile**

Se vor amenaja locuri de parcare in functie de destinatia si suprafata desfasurata a constructiei propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996

- **zone pietonale** – trotuare de garda , platforme pietonale;

- **zona verde** – Se vor amenaja spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement dupa cum urmeaza : suprafata de zona verde va respecta minim 20% din suprafata terenului

INDICATORII PROPUȘI PE TEREN STUDIAT :

Regim de înălțime - maxim P+2 (Parter + 2 Etaje), maxim 12.00m de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1.50

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA SERVICII SI DOTARI PUBLICE

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2795 mp	Constructii	0	0%	max. 1397	max. 4191	max. 50%	1.50
	Carosabil / Pietonal	0	0%	838 mp		30%	
	Spatii verzi	2795 mp	100%	560 mp		min. 20%	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face prin extinderea rețelei publice existente in zona.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei publice existente in zona, pe str. Zavoi si pe drumurile de acces adiacente terenului.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor si conduse catre drumul de acces de la sudul terenului, urmand a fi deversate in paraul Archiei (paraul Ursului).

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la rețeaua de energie electrica existenta pe str. Zavoi si pe drumurile de acces adiacente terenului.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatadele constructiilor propuse.

Aleile semicarosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la rețelele existente.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Se va realiza alimentarea cu gaz prin extinderea rețelei publice existente.

3.6.6. Instalatii termice

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea si ventilarea.

3.6.7. Instalatii de hidranti

Amplasarea hidrantilor de incendiu se face conform NP 133 - 2022, cap. 9.2.7.3., art. 1, pe conductele de serviciu, la intersectiile de strazi, precum si in aliniamentul acestora, la distante intre doi hidranti adiacenti aflati pe aceeasi conducta de distributie, masurata de-a lungul axului median al strazii / drumului, care sa nu depaseasca 200 m.

Alimentarea cu apa a hidrantilor se va realiza din rețeaua publica a comunei Turdas, dupa efectuarea operatiunilor de cedare catre domeniul public a terenului pentru care se va institui functiunea de circulatii si zone verzi.

3.7 . PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidarii de maluri, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana – zona studiata, incadratadin tipologia municipilor cu functiuni complexe si dotari cu rol teritorial, se va reglementa ca zona rezidentiala si servicii;
- valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore - zona este echipata edilitar cu rețele de energie electrica si apa potabila.

3.8 . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica:

- Asigurarea utilitatilor pentru parcelele reglementate.
- Trecerea lotului 81 in domeniul public al primariei municipiului Deva, cu categoria de folosinta drum, pentru asigurarea profilelor transversale propuse prin prezenta documentatie pentru noile strazi.

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CIRCULATII							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Functiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
10916 mp	Constructii	0	0%	0.00	0.00	0%	0.00
	Carosabil	0	0%	6277 mp		57.50%	
	Pietonal	0	0%	2194 mp		20.09%	
	Spatii verzi	10916 mp	100%	2445 mp		22.41%	

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri proprietate publica de interes local;
- terenuri proprietate privata de interes local;

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal**:

ZONA REZIDENTIALA

Mun. Deva, Zona strazii Zavoi, FN, CF 80060, Extravilan, jud. Hunedoara

- inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii amplasamentului studiat ca zona rezidentiala.

Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente in zona.

- categorii principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare

Investitiile propuse urmaresc directiile de dezvoltare trasate prin P.U.G. si P.A.T.Z.I. si vor genera imbunatatirea fondului construit al zonei.

- prioritati de interventie

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- dezmembrarea parcelelor necesare pentru asigurarea profilelor transversale corespunzatoare pentru caile de circulatie propuse.
- dezmembrarea loturilor conform prezentei documentatii
- asigurarea utilitatilor pe terenurile reglementate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivelor propuse se urmaresc directiile de dezvoltare trasate prin P.U.G. si P.A.T.Z.I. si valorifica potentialul de dezvoltare pe care zona il prezinta.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordinator
Arh. Anca Botezan