

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 P.U.Z

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 rețelilor 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 necesita prevederea unor functiuni in corelare cu zonele vecine de locuire, circulatii si zone verzi.

Nu sunt identificate riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** exista retea de apa potabila;
- **canalizare menajera:** exista retea de canalizare menajera;
- **energie electrica:** : exista retea de energie electrica si iluminat public in zona;
- **gaze naturale:** exista retea de gaze naturale.

Pe amplasament nu exista la ora actuala utilitati ce pot fi folosite ca atare.

2.6.2. Principale disfunctionalitati

Circulatii:

- Accesele din drumuri de acces nu sunt reglementate corespunzator

Prioritati circulatii:

- Reglementarea acceselor pe amplasament, a circulatiilor in cadrul terenului si a acceselor la loturile propuse;
- Reglementarea drumurilor de acces pana la intersectiile cu str. Zavoi,
- Configurarea acceselor si dimensionarea pentru a prelua traficul generat prin functiunea propusa.

Spatii plantate:

- Vegetatia crescuta in mod necontrolat in cadrul amplasamentului in zona de vest

Prioritati spatii plantate:

- Reglementarea de zone verzi in concordanta cu dotarile propuse.

Edilitare:

- Imobilul nu este racordat la retele edilitare.

Prioritati edilitare:

- Extinderea retelelor edilitare existente in zona

Dezvoltare economica:

- Nevalorificarea potentialului economic al terenurilor din zona studiata, bazat pe proximitatea str. Zavoi si a padurii, si caracterul zonei, ce se dezvolta cu specific rezidential

Prioritati dezvoltare economica:

- Incurajarea dezvoltarii zonei studiate cu o zona rezidentiala, ce va cuprinde locuire, dotari publice si servicii;
- Extinderea retelei edilitare existente in zona.
- Reglementarea circulatiilor in cadrul amplasamentului, astfel incat sa asigure confort in deplasarea pietonala si carosabila.

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 EXCLUSIV REZIDENTIALA

Utilizări permise

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- gospodării de tip rural, doar în LIR;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;

Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea de locuințe colective.

(2) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave

sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.

(3) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:

- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;
- conversii/reconversii funcționale incompatibile cu locuirea (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii;
- anexe gospodărești (grajduri) pe parcele care nu dispun de suprafața necesară respectării normelor sanitare pentru amplasarea platformelor pentru dejecție. Se interzice dirijarea dejecțiilor spre domeniul public.

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

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

Retrageri minime față de limite

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

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la strada - pentru loturile de colț
- 6.00m față de limita laterală la strada - 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 fata de limitele laterale pentru lotul 24
- 0.00m fata de limita laterala dintre loturile 29-30 si 34-35
- Pentru loturile cu acces din drumul de acces de la nordul amplasamentului studiat
- 6.00m fata de aliniament
- 5.00m fata de limita posterioara
- 0.00m fata de limitele laterale
- 2.00m fata de limita laterala dinspre vest pentru lotul 17
- 2.00m fata de limita laterala dinspre vest pentru lotul 19
- Pentru lotul 59
- 5.00m fata de aliniament
- 5.00m fata de limita posterioara
- 2.00m fata de limitele laterale

- 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, si anume 1 loc parcare / 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

- **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 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 EXCLUSIV REZIDENTIALA

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
22603 mp	Constructii	0	0%	max. 7911	max. 23733	max. 35%	1.05
	Carosabil / Pietonal	0	0%	4520 mp		20%	
	Spatii verzi	22603 mp (teren agricol)	100%	10172 mp		45%	

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - MIXTA

Utilizări permise

(1) Este permisă orice structură funcțională mixtă, incluzând locuirea colectivă, instituții și servicii publice și de interes public, activități terțiare, turism, etc.

(2) La parcelele cu utilizare mixtă, locuirea va fi amplasată doar la etajele imobilelor, prezența acestora nefiind obligatorie.

(3) La parcelele cu utilizare mixtă, la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiții

(1) Este permisă conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente, cu condiția asigurării accesului direct din stradă.

(2) Este permisă utilizarea parcelelor și pentru locuirea individuală, în acest caz proprietarii asumându-și amplasarea locuinței într-o zonă de tip mixt.

(3) Este permisă amplasarea garajelor publice sau private sub- și supraterane, în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul stradal spre spațiul public;
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

(4) Activitățile de tip terțiar ale localităților desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maxim 5 persoane;
- să aibă accesul limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise permanent

(1) Activități de tip industrial sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(2) Depozitare en-gros și/sau materiale refolosibile;

(3) Comerț en-gros; comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall, etc.

(4) Ansambluri monofuncționale rezidențiale colective;

(5) Orice alte utilizări, în afara celor permise sau permise cu condiții.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

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

Retrageri minime față de limite

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 2.00m față de limita laterală vestica pentru lotul 62
- 2.00m față de limita laterală estică pentru lotul 63
- 5.00m față de limita laterală la strada - pentru loturile de colț
- 6.00m față de limita laterală nordică - 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 inaltime - maxim P+2 (Parter + 2 Etaje), maxim 12.00m de la cota ± 0.00 a constructiilor pana la nivelul cornisei

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - MIXTA							
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
11909 mp	Constructii	0	0%	max. 4763	max. 14289	max. 40%	1.20
	Carosabil / Pietonal	0	0%	3573 mp		30%	
	Spatii verzi	11909 mp (teren agricol)	100%	3573 mp		min. 30%	

ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea oricăror instituții și servicii publice și de interes public:

- construcții administrative
- construcții de cult
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de asistență socială
- poșta, etc

(2) Este permisa amenajarea de spatii publice cu valoare ambientala.

Utilizări permise cu condiții

(1) Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.

(2) Unitățile de alimentație publică, birturi și discoteci se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de locașurile de cult;

(3) Unitățile de alimentație publică sau cele care produc poluare fonică amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale se recomandă a avea program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea în timpul nopții.

Utilizări interzise permanente

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

(2) Este interzisă amplasarea de unități industriale de depozitare, agrozootehnice, gospodărie comunală.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

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

Retrageri minime față de limite

- 6.00m față de aliniament

- 0.00m față de limitele laterale

- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț

- 2.00m față de limita posterioară

- 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

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

- **zona verde** – Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează: suprafața de zonă verde va respecta minim 20% din suprafața 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 INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ	Funcțiune	Suprafața existentă	Procentual	Suprafața propusă		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2795 mp	Construcții	0	0%	max. 1397	max. 4191	max. 50%	1.50
	Carosabil / Pietonal	0	0%	838 mp		30%	
	Spații verzi	2795 mp (teren agricol)	100%	560 mp		min. 20%	

ZONA CIRCULATII SI PARCARI

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor, auto, pietonale sau cicliste.

(2) Este permisă amplasarea căilor de comunicație pietonale sau cicliste.

Utilizări permise cu condiții

(1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.

(2) Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

(3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în utilizări permise sau permise cu condiții.

(2) Este interzisă executarea de împrejurări pe zonele verzi de aliniament ale profilelor stradale.

(3) Nu se admite amenajarea de spații de parcare destinate utilajelor agricole în profilele stradale; acestea vor fi parcate doar în curțile gospodărești proprii.

(4) Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrări de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

(5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CIRCULATII SI PARCARI

SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	P.O.T.	C.U.T.
11351 mp	Constructii	0	0%	0.00	0.00	0%	0.00
	Carosabil	0	0%	6609 mp		58.22%	
	Pietonal	0	0%	2271 mp		20.01%	
	Spatii verzi	11351 mp (teren agricol)	100%	2471 mp		21.77%	

ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE

Utilizări permise

- (1) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).
- (2) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu energie electrică (transformatoare, cabine de conexiuni etc).
- (3) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.
- (4) Este permisă amplasarea de diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare.
- (5) Este permisă amplasarea de împrejurări de protecție.

Utilizări permise cu condiții

- (1) Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stânjenește circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente
- (2) Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- (3) Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005

Utilizări interzise permanent

- (1) Se interzice amplasarea de orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

INDICATORII PROPUȘI PE TEREN STUDIAT :

Regim de înălțime - maxim P (Parter), maxim 4.00m de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T., C.U.T. maxim – conform normelor tehnice.

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE					
SUPRAFATA REGLEMENTATA	Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa	Procentual
72 mp	Spatii verzi	72 mp (teren agricol)	100%	POT, CUT conform normelor tehnice	

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, aceasta sarcina revenind beneficiarului prezentei documentatii. Extinderea se va realiza de la rețeaua de pe drumul de acces din zona de nord a amplasamentului, aflata in curs de executie.

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, aceasta sarcina revenind beneficiarului prezentei documentatii.

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

Dupa caz, conform conditiilor NZEB, nu se poate realiza incalzire pe gaz, racordul la rețeaua de alimentare cu gaze natural se va face optional, de catre beneficiarii loturilor.

3.6.6. Instalații termice

În toate spațiile interioare se va asigura încălzirea cu pompe de caldura sau prin racord la teava de gaz și ventilarea se va realiza prin mijloace naturale sau artificiale în funcție de caz.

3.6.7. Instalații de hidranți

Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133 - 2022, cap. 9.2.7.3., art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de strazi, precum și în aliniamentul acestora, la distanțe între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al strazii / drumului, care să nu depășească 200 m.

Alimentarea cu apă a hidranților se va realiza din rețeaua publică a municipiului Deva, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.

3.7 . PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile impuse în Avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate:

- avizul este emis pentru planul faza „PUZ – ZONA REZIDENȚIALĂ”, municipiul Deva, zona Zăvoi FN, județul Hunedoara, iar pentru realizarea și implementarea proiectului aferent se va solicita emiterea unui nou aviz;
- în implementarea planului propus se va avea în vedere, încă din faza de proiectare, că suprafața acestuia se află în vecinătatea (peste 100 m) de aria naturală protejată ROSCI0136 Pădurea Bejan, respectiv de posibilul impact al proiectului asupra acestor arii naturale protejate;
- beneficiarul are obligația de a respecta cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 49/2011 cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor pentru care a fost declarat situl de importanță comunitară ROSCI0136 Pădurea Bejan, propuse în documentația prezentată;
- se va avea în vedere încă din faza de proiectare că este interzisă amplasarea și staționarea de utilaje, depozitarea materialelor construcții și/sau deșeuri, etc., în apropierea lizierei pădurii, pentru evitarea unui impact negativ asupra speciilor protejate, în special păsări, care cuibăresc pe sol sau în tufărișurile lizierei;
- respectarea cu strictețe a limitei terenului proprietate beneficiar Caza Daniel și Caza Rodica Nicoleta;
- respectarea prevederilor O.U.G. nr. 195/2007 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- vor fi respectate prevederile Ordonanța de Urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- în cazul producerii unor accidente/intervenții care produc prejudicii obiectivelor de conservare sau integrității ariei natural protejate ROSCI0136 Pădurea Bejan, se va anunța în cel mai scurt timp administratorul ariei protejate – ANANP, în vederea stabilirii măsurilor

de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul, acesta având obligația de a suporta costurile măsurilor.

Se vor respecta condițiile impuse legate de biodiversitate:

- Beneficiarul va respecta cu strictețe limitele ROSCI0136 Pădurea Bejan,
- Organizarea de șantier va fi amplasată în afara ROSCI0136 Pădurea Bejan,
- Reducerea duratei activităților care să genereze poluare fonică, luminoasă sau atmosferică (doar pe durata programului de lucru);
- Interzicerea realizării de defrișări pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor;
- Se interzice tăierea arborilor de pe suprafața și din vecinătatea amplasamentului proiectului, precum și de-a lungul drumurilor de acces;
- Interzicerea stocării, transportului, manipulării sau producerii de substanțe sau materiale care ar putea afecta speciile și/sau habitatele de interes comunitar; deșeurile menajere vor fi evacuate zilnic pentru ca speciile de faună să nu fie atrase de posibile surse de hrană oferite de acestea (ex. resturi de alimente);
- Interzicerea creării unor bariere care să ducă la izolarea reproductivă a vreunei specii faunistice protejate;
- Interzicerea activităților sau lucrărilor care să afecteze direct sau indirect zonele de hrănire, reproducere sau migrare a speciilor protejate;
- lucrările de construcție se vor desfășura în afara perioadei de reproducere și a creșterii puilor pentru a se evita uciderea accidentală a acestora sau părăsirea cuiburilor/adăposturilor de către adulți – pentru păsări și amfibieni;
- Pentru refacerea vegetației ierboase temporar afectate vor fi folosite specii locale pentru a nu favoriza răspândirea celor invazive; pentru asemenea activități va fi solicitat de către beneficiar acordul administratorului;
- În eventualitatea că în timpul realizării lucrărilor se constată prezența unor exemplare de amfibieni sau reptile în frontul de lucru, pentru diminuarea impactului asupra acestora se recomandă colectarea indivizilor de pe amplasament și relocarea în habitate potrivite, departe de sursele de impact produse în perioada de execuție a lucrărilor;
- Pentru speciile de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane, prevăzute în anexele nr. 4A și 4B, cu excepția speciilor de păsări, și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:
 - a) orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
 - b) perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
 - c) deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
 - d) deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;
 - e) recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

- f) deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- În vederea protejării tuturor speciilor de păsări, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise:
 - a) uciderea sau capturarea intenționată, indiferent de metoda utilizată;
 - b) deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
 - c) culegerea ouălor din natură și păstrarea acestora, chiar dacă sunt goale;
 - d) perturbarea intenționată, în special în cursul perioadei de reproducere sau de maturizare, dacă o astfel de perturbare este relevantă în contextul obiectivelor prezentei ordonanțe de urgență;
 - e) deținerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise vânzarea și capturarea;
 - f) vânzarea, deținerea și/sau transportul în scopul vânzării și oferirii spre vânzare a acestora în stare vie ori moartă sau a oricăror părți ori produse provenite de la acestea, ușor de identificat.
 - Muncitorii vor fi instruiți cu privire la existența ariilor naturale protejate și a speciilor de floră și faună pentru care acestea au fost declarate.

3.8 . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica:

- Asigurarea utilitatilor pentru parcelele reglementate. Beneficiarii vor realiza lucrarilor de extindere a retelelor de existente de canalizare si alimentare cu apa, gaze natuale si energie electrica, realizarea postului trafo, realizarea iluminatului stradal si a retelei de hidranti in vederea asigurarii utilitatilor pentru fiecare lot si realizarea stratului de uzura – piatra sparta, pentru strazile propuse in incinta parcelei. Racordul la gaz metan se va realiza optional de catre fiecare proprietar in functie de modul de incalzire ales al imobilului.
- Lotul nr. 82 va prelua functiunea de zona de constructii aferente lucrarilor edilitare, in vederea realizarii constructiilor si echipamentelor aferente obiectivelor de utilitate publica
- 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.

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.

Funcțiunea 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 coordonator
Arh. Anca Botezan