



PLAN URBANISTIC ZONAL REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE

Beneficiari: MIHAI STĂNCULESCU, WEISSMANN UWE-UDO, WEISSMANN DANIELA, ASOCIAȚIA ONCOPSY
Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect nr: 04/ 01.2020
Data: 02/ 2022



Fișa cu responsabilități

**BENEFICIARI: MIHAI STĂNCULESCU, WEISSMANN UWE-UDO,
WEISSMANN DANIELA, ASOCIAȚIA ONCOPSY**

PROIECTANT: SC KAPPA ARCH PROIECT SRL DEVA
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 39668049; J20/949/ 2018

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela

Topografie ing. Țene Răzvan Norocel

Studiul geotehnic ing. Ghițoaica Maria



Borderou de piese scrise si desenate

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente de cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanț teritorial, indici propuși

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

3.8. Obiective de utilitate publică



4. Concluzii, măsuri în continuare
5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

VOLUM II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea Patrimoniului natural
3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE

Zone și subzone funcționale - Art. 1,2,3,4,5,6,7

CAP. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - Art. 8,9,10,11
- IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - Art.12, 13
- IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - Art.14,15
- IV.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor– Art.16,17,18,19
- IV.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi Art. 20,21,22

Anexe:

- Extrase CF
- Certificat de urbanism nr. 126/ 30.03.2020.
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

B. PIESE DESENATE

1. Încadrare în localitate sc. 1:5000; 1: 10000; 1: 25000
2. Analiza situației existente, încadrare în localitate sc. 1: 500
3. Reglementări urbanistice, Reglementări edilitare sc. 1: 500
4. Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor sc. 1: 500
5. Mobilare urbană sc. 1: 200

Întocmit,
arh. Kalauz A.



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. "REALIZAREA A TREI LOCUINȚE INDIVIDUALE"
- NUMĂR PROIECT: 04/01.2020
- BENEFICIARI: STĂNCULESCU MIHAI, cu domiciliul în Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bloc L1, sc.A, ap.2; WEISSMANN UWE-UDO și soția WEISSMANN DANIELA, cu domiciliul în Germania, 64372 Ober-Ramstadt Am Pfarrweiher 33, reprezentati de Stănculescu Mihai; ASOCIAȚIA ONCOPSY, CIF 38793671, cu sediul în jud. Timiș, municipiul Timișoara, Piața Istria, nr.5, ap, 2.
- AMPLASAMENT: jud. Hunedoara, municipiul Deva, zona străzii Cozia, f.n.
- Certificat de Urbanism nr. 126/ 30.03.2020.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația prezentă propune realizarea a trei locuințe unifamiliale în zona străzii Cozia, adiacent unei zone unde funcțiunea dominantă este locuirea, conform P.U.G. al municipiului Deva.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarilor aparține extravilanului municipiului Deva, este în suprafață de 6188,00 mp, conform extraselor de Carte Funciară având următorii proprietari, numere de C.F. și numere cadastrale:

- CF nr. 77051 Deva, cu nr.cadastral 77051, în suprafață de 900,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietar Stănculescu Mihai;
- CF nr. 78580 Deva, cu nr.cadastral 78580, în suprafață de 1665,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela;
- CF nr. 78584 Deva, cu nr.cadastral 78584, în suprafață de 942,0 mp categoria de folosință livadă, proprietara Asociația Oncopsy;
- CF nr. 76449 Deva, cu nr.cadastral 76449, în suprafață de 434,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari în indiviziune Asociația Oncopsy, Stănculescu Mihai, Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela.

Terenul asupra căruia se insituie reglementările prin prezentul PUZ și pe care se propune dezvoltarea urbană este în suprafață de 3941,0 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (P.U.G, P.U.Z.) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico - edilitară



existentă. La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal privind realizarea a trei locuințe individuale stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;
4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituți);

B. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

C. Probleme de protecția mediului

OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.

HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).

D. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor

1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
2. OMI nr. 775/1998 pt. aprobarea Normelor gen. de prevenire și stingere a incendiilor;
3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;

F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE

Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
- Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
- Regulament privind certificarea de conformitate a calit. Prod. folosite în construcții.

Normative, Ghiduri, Metodologii

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z.: PATZI D-H-S; Planul urbanistic general al municipiului Deva; Planuri Urbanistice Zonale aprobate pe terenurile adiacente celor aflate în studiu.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarii lucrării privind tema de proiectare.



DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.

Zona nu a fost inclusă în perimetrul intravilan la data întocmirii Planului Urbanistic General al municipiului Deva, deși corespunde din punct de vedere al caracteristicilor naturale (geofizice, morfologice, funcționale) dezvoltării urbane. Acest fapt este evidențiat și de multiplele solicitări ale cetățenilor pentru locuire, recent fiind aprobat PUZ pentru "Lotizarea zonei rezidențiale cu locuințe individuale" prin HCL 10/28.02.2020, iar pe o parcelă situată vis-a-vis de acest amplasament se află în curs de elaborare o altă documentație de urbanism pentru realizarea unei locuințe. Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren) și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară. Zona în studiu este destinată construcțiilor de locuințe și dotări complementare în conformitate cu prevederile PATZI Deva Simeria Hunedoara și PATJ Hunedoara, conform extraselor de planuri din planșa 01 Încadrare în zonă a prezentei documentații.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se propune extinderea zonei rezidențiale aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona Vestică a localității, cu acces din strada Cozia.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structură geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 303,86 la cota 301,00 pe o lungime a diagonalei terenului de 50,0 m, rezultă o pantă medie de 5,70 %.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

2.4 CIRCULAȚIA

Relația cu localitatea se realizează prin strada Cozia, de categoria a IV-a, aflată la distanță de 135,00 m față de amplasamentul în studiu. În prezent este în curs de proiectare și execuție modernizarea străzii Cozia, ce face legătura între zona centrală a municipiului, prin strada Călugăreni și satul Cozia.



De la drumul de legătură cu strada Cozia, pe o lungime de 48,23 m și o suprafață de 434,0 mp există un drum din pământ utilizat în prezent pentru accesul la loturile în studiu și înscris în C.F. 76449 cu folosința actuală livadă, în proprietatea indivizibilă a beneficiarilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren totală de 6188,00 mp, conform extraselor de Carte Funciară având următorii proprietari, numere de C.F. și numere cadastrale:

- CF nr. 77051 Deva, cu nr.cadastral 77051, în suprafață de 900,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietar Stănculescu Mihai;
- CF nr. 78580 Deva, cu nr.cadastral 78580, în suprafață de 1665,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela;
- CF nr. 78584 Deva, cu nr.cadastral 78584, în suprafață de 942,0 mp categoria de folosință livadă, proprietara Asociația Oncopsy;
- CF nr. 76449 Deva, cu nr.cadastral 76449, în suprafață de 434,00 mp, extravilan, categoria de folosință livadă, proprietari în diviziune Asociația Oncopsy, Stănculescu Mihai, Weissmann Uwe-Udo și Weissmann Daniela.

Inventarul de puncte de coordonate pentru întreaga suprafață cuprinsă în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: stereografic 1970

ID 77051, 77052, 76449, 76115

UAT Deva, jud. Hunedoara

Pct.	Nord (X)	Est (Y)
1	487640.194	336104.047
2	487620.410	336086.500
3	487615.028	336080.708
4	487618.556	336077.264
5	487656.445	336044.334
6	487674.698	336028.470
7	487745.103	336069.768
8	487763.514	336080.568
9	487757.314	336097.800
10	487751.125	336115.001
11	487748.957	336121.027
12	487712.139	336089.866
13	487699.495	336105.332
14	487663.073	336075.886

S=6188mp



2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului, pe strada Cozia se află toate rețelele edilitare necesare dezvoltării urbane. De asemenea în zona de siguranță a străzii Cozia se află o rețea de medie tensiune – 20kV față de care s-a păstrat un culoar de protecție din documentația PUZ aprobată prin HCL 10/28.02.2020, ce nu afectează terenul în studiu.

Pe strada Cozia există recent executate: rețea de alimentare cu apă rece la debit și presiune ce asigură extinderea rețelei la amplasamentul în studiu, precum și rețea stradală de canalizare unitară. Terenul este situat la cote superioare față de canalizarea existentă pe strada Cozia.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

A fost parcursă procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal. Nu s-au primit sesizări ale locuitorilor din zonă, iar propunerea de dezvoltare este în concordanță cu opțiunea cetățenilor din zonă pentru extinderea zonei de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea unui concept clar privind operațiunea de reglementare urbană au fost elaborate concomitent cu prezentul PUZ următoarele studii de fundamentare:

- Studiul topografic al terenului;
- Studiul geotehnic al terenului;
- Studiul echipării edilitare (instalații electrice, gaze naturale, apă-canalizare).

Studiul topografic a pus în evidență limitele parcelelor cu vecinătățile lor, precum și declivitatea terenului; în urma efectuării studiului geotehnic al terenului s-a concluzionat că terenul în studiu nu prezintă fenomene periculoase de alunecare, iar adâncimea minimă de fundare este la -1,10 m față de CTN. Analiza echipării edilitare a zonelor adiacente a evidențiat posibilitățile de echipare edilitară a terenului în studiu; astfel au fost precizate diametrele conductelor de alimentare cu apă și canalizare cu care este în prezent echipată strada Cozia.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. pentru zona în studiu, situată în extravilan nu este instituită vreo restricție sau servitute specială, protecție a unor situri arheologice sau a ariilor naturale. La scară mai amplă, PATJ și PATZI prevăd pentru zona în studiu dezvoltare urbană a zonei funcționale rezidențiale, cu funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere că prin documentația prezentă se propune realizarea a trei locuințe valorificarea cadrului natural în acest caz se rezumă la măsurile dispuse prin regulamentul local de urbanism de amplasare a construcției și înălțimea acesteia astfel



încât ansamblul ce se va forma să beneficieze de o corectă poziționare a mediului construit în arealul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Rețeaua stradală existentă în zonă pentru asigurarea legăturii cu centrul Devei este constituită din strada Cozia - colectoare de categoria a IV-a și o serie de străzi locale de deservire, cu caracter vicinal.

În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcelele în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă (HCL 10/28.02.2020). Pentru a dezvolta o circulație fluentă s-a preluat din profilul stradal transversal al străzii perpendiculare pe str. Cozia lățimea existentă a zonei carosabile, de 4,0 m, cu supralărgiri de 2,50 m, astfel carosabilul devine 6,50 m lățime, iar trotuarele sunt de câte 1,0 m pe fiecare parte a străzii. Strada vicinală propusă are un prospect transversal în lățime totală de 7 m în zonele de întâlnire și acces, iar în rest 5,7 m inclusiv un trotuar de 1,2 m lățime. Lungimea străzii vicinale propuse pentru accesul la cele trei locuințe este 48,23 m, până la locul de întoarcere. În zona de întoarcere au fost propuse patru locuri de parcare.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanțul teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

Documentația prezentă propune realizarea unui ansamblu de trei locuințe individuale pe terenul în suprafață totală de 3941,0, teren cu folosința actuală livadă. Pentru realizarea obiectivului propus terenul s-a parcat în patru loturi astfel ca acestea să poată fi construite, în conformitate cu art. 30, alin.2 din H.G. 525/1996, iar aleile pentru acces să corespundă profilului stradal deja aprobat (atât aleea din strada Cozia până la amplasament cât și cea din cadrul terenului aflat în proprietatea beneficiarilor). Construcțiile propuse - trei locuințe vor avea regimul de înălțime maxim D+P+1, izolate. Loturile rezultate au următoarele suprafețe și procent de ocupare pentru loturile edificabile:

NR. LOT	SUPRAFAȚA	DESTINAȚIE TEREN / REGIM H.	P.O.T.max/ Supraf.constr. max.
LOT 1.	840.70 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 294.25
LOT 2.	809.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/ 283.15
LOT 2.	818.50 mp	Grădină	-
LOT 3.	380.00 mp	Locuința familială/ (D)+P+1(M)	35%/133.00
LOT 3.	527.10 mp	Grădină	-
LOT 4.	565,70 mp	Alee carosabilă, trotuar, zona verde	-
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN REGLEMENTAT = 3941.00 MP			

Zonificarea funcțională existentă de-a lungul străzii Cozia și cea recent aprobată pentru "Lotizarea zonei rezidențiale cu locuințe individuale" stabilește dezvoltarea urbană pentru locuire, astfel propunerea prezentă completează și se integrează în zona rezidențială existentă.

Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind



reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile nu vor depăși 8 m până la coamă și 5 m la streșină, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 4,00 m.

Aleea carosabilă propusă va avea lățimea minimă de 4,50 m, la care se adaugă trotuar pe o parte și o zonă de întâlnire de 2,50 m lățime și 7,50 m lungime.

Construcțiile propuse vor fi amplasate retras față de aliniament cu minim 5,0 m (față de limita de proprietate spre stradă).

Amplasarea în parcelă a construcțiilor se va realiza astfel:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

INDICATORI URBANISTICI/ ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	0,70
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streșină	—	6,00 m
	Coamă	—	8,00 m
DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE:	LOT 1	LOT 2	LOT 3
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT	8,00/ 5,00 m	5,00 m	8,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	8,00 m	3,00 m	4,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	2,00 m	6,00 m	2,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	5,00 m	5,00 m	2,00 m

La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcela beneficiază de un acces la garajul (spațiul de parcare) propriu.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extindere și bransamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96. Distanța până la strada Cozia este de 135,0 m din axul aleii propuse, iar pentru realizarea extinderilor de rețele s-a luat în calcul contribuția pe segmente a proprietarilor de loturi de teren până la punctul de branșare maxim.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și bransament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale;



- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală ce se estimează că se va realiza pentru funcționalizarea zonelor de locuit;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza energia electrică.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem terasă.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

3.5.3. Bilanțul teritorial, indici

Indicii propuși pentru lotul reglementat respectă prevederile art. 15 și ale anexei 2 ale H.G. 525/1996.

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafață (mp)	%	suprafață (mp)	%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE	-	-	2029,70	51,50
ALEI CAROSABILE	-	-	406,70	10,32
ALEI PIETONALE	-	-	85,00	2,16
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	74,00	1,88
TEREN AGRICOL livada/ grădina	3941,00	100	1345,60	34,14
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	3941,00	100	3941,00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR 3941,00

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU 38250,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru loturile în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de alin,1 și 2, art. 13 al H.G. 525/1996.

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: extinderea rețelei cu o lungime de 135,0 m, racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;



- realizarea instalației interioare;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei stradale, în lungime de 135,0 m;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare a străzii Cozia;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică proprie.

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații, funcțiunile complementare fiind admise în condiții stabilite de Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

1.a. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca zonă verde, mai puțin suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața aleilor circulabile și pietonale propuse.

1.b. Producția de deșeuri

La faza de construire: se va decapa stratul vegetal existent pentru realizarea săpăturilor pentru fundații. Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul. Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi ridicate de serviciul de salubritate care deservește localitatea.

Deșeurile generate în perioada de utilizare a locuinței vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platformă pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societatea de salubritate pentru colectarea acestora.

1.c. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort

Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante în limite admise – noxe din gaze de eșapament, pulberi în suspensie, praf, zgomot, provenite de la utilaje, mijloace de transport, manipulare materiale de construcții.

Este evident faptul că orice activitate umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Terenul pe care se propune realizarea obiectivului este destinat funcțiunii rezidențiale și complementarelor acesteia.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

3.8. Obiective de utilitate publică

După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se vor realiza procedurile necesare de trecere a parcelei cu folosința drum (carosabil+trotuar) în suprafață de 67,50 mp în domeniul public al municipiului Deva.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Integrarea în zonă a construcției propuse se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și



conformarea construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

