
 Proiectant general	AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com	 TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0765 459 383 CUI: 35568187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acest plan este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau modificat fără acordul nostru Proiectant de specialitate
---	---	--

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA si SEMNATURI

Proiect nr.	20/ 2021
Denumire proiect:	P.U.Z. - „PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”
Amplasament:	zona Str. Plaiului, CF 77861, municipiul Deva, judetul Hunedoara
Beneficiar:	SPITZEL ROBERT CLAUDIU Aleea Motilor, nr.2A, et.1, ap.12, municipiul Deva, judetul Hunedoara
Telefon beneficiar:	0721 650 783
Proiectant general:	S.C. AGG Arhitectura S.R.L. R.C. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara arh. Graur Andrei
Proiectant de specialitate:	S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187 coordonator RUR Arh. Mihai Radu
Adresa proiectant:	Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102, municipiul Deva, judetul Hunedoara
Telefon proiectant:	0765 459 383
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010-2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.
Data executării documentației:	Octombrie 2021

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Proiect nr. 20/ 2021	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Pag 1 / 13
-------------------------	--	------------

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
 5. Anexe
 - a. Certificat de urbanism nr. 278 din 09.06.2021,
 - b. Extras CF nr. 77861 - în suprafață de 2.880,0 mp
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 1. Baza legală
 2. Utilizarea funcțională
 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe – publicate în M.O. nr.707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 00 Incadrarea în zona Sc. 1: 500
- Plansa – 01 Situația existentă Sc. 1: 500
- Plansa – 02 Reglementări urbanistice – zonificare Sc. 1: 500
- Plansa – 03 Reglementări – echipare edilitară Sc. 1: 500
- Plansa – 04 Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 500
- Plansa – 05 Posibilități de mobilare Sc. 1: 500

Intocmit
arh. Graur Andrei



Coordonator
arh. Mihai Radu

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării*

Prin proiectul propus s-a studiat, la solicitarea beneficiarului, posibilitatea și oportunitatea parcelării terenului și amplasării de locuințe unifamiliale, pe terenul proprietate privată a beneficiarului. Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungită prin HCL Deva nr. 438/2015, modificată cu HCL Deva nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018, regimul de înălțime este max P, P+2. Locuințele propuse pot fi realizate independent, trebuie să respecte aliniamentul propus, în afara de

 Proiectant general	AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com	 TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0765 458 383 CUI: 35968187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acest plan este proprietate intelectuală și nu poate fi reproducut sau utilizat fără acordul nostru Proiectant de specialitate
---	---	---

aceasta planimetria fiind libera in limitele suprafetei construibile determinate in plan, cu respectarea coeficientilor urbanistici POT si CUT. Terenul se inscrie in C.F. nr. 77861 avand o suprafata de 2.880,0 m2, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara-Deva. Are categoria de folosinta arabil extravilan si este liber de sarcini.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este: SPITZEL ROBERT CLAUDIU

- *Proiectant general*

Proiectantul general al lucrarii este S.C. AGG Arhitectura S.R.L. cu sediul in municipiul Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 102, judetul Hunedoara tel: 0724505519

- *Subproiectanti, colaboratori:*

S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul in municipiul Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102, judetul Hunedoara

Coordonator R.U.R. Arh. MIHAI RADU.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. MIHAI RADU

Desenat: arh. GRAUR ANDREI

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Octombrie 2021.



1.2.Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. 278 din 09.06.2021, care solicita posibilitatea si oportunitatea parcelarii terenului si amplasarii de locuinte unifamiliale, pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in extravilanul municipiului Deva, judetul Hunedoara, identificat cu C.F. nr. 77861 avand o suprafata totala de 2.880,0 m2 din acte, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent al municipiului Deva, aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. 278 din 09.06.2021, se solicita posibilitatea si oportunitatea parcelarii terenului si amplasarii de locuinte unifamiliale, pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in extravilanul municipiului Deva, judetul Hunedoara, identificat cu C.F. nr. 77861 avand o suprafata totala de 2.880,0 m2 din acte, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent al municipiului Deva, aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.

Potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale si introducerea in intravilanul localitatii. In baza C.U. nr. 278 din 09.06.2021 emis de Primaria Municipiului Deva, societatea de proiectare TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia

 <p>Proiectant general</p>	<p>AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com</p>	 <p>TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoria, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0765 458 383 CUI: 35968187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acest plan este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau utilizat fără acordul nostru</p> <p>Proiectant de specialitate</p>
---	--	---

specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. in vederea construirii de locuinta familiala si garaj.

Proiectul vizeaza amenajarea cailor de acces si a utilitatilor.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3 Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*



In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent al municipiului Deva, aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018
- Planul de Amenajare a Teritoriului al Judetului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010
- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 537/1996 privind igiena si sanatatea populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;

Proiect nr. 20/ 2021	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Pag 4 / 13
-------------------------	--	------------

 <p>Proiectant general</p>	<p>AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com</p>	 <p>TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoria, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0766 458 383 CUI: 35968187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acest plan este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau utilizat fără acordul nostru</p> <p>Proiectant de specialitate</p>
---	--	---

– Codul Civil;
 – Hotararea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*

AVIZE OBTINUTE

- studiu geotehnic,
- ridicare topografica cu aviz OCPI,
- aviz Mediu,
- aviz MADR
- aviz ANIF
- aviz Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Deva
- aviz MApN
- aviz Directia 2020, serviciul ADPP
- aviz de amplasament APAPROD Deva
- aviz de amplasament ENEL Distributie Banat
- aviz TRANSGAZ Arad
- aviz Apele Romane, SGA Deva
- aviz ISU Hunedoara
- aviz Ministerul Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura Hunedoara

- *Date statistice*
- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei*

Pana in acest moment zona luata in studiu, aflata in folosinta lui Spitzel Robert Claudiu , facand parte din terenul inregistrat in Nr. CF: 77861 in suprafata totala din acte de 2.880,0 mp, si conform Certificatului de Urbanism nr. 278 din 09.06.2021 emis de Primaria Municipiului Deva terenul se inregistreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta 15, intr-o zona unde functiunea dominanta este locuirea cu functiunile complementare aferente, apartine extravilanului municipiului Deva si este situat in zona sud-estica a localitatii, cu acces din strada Plaiului, iar destinatia stabilita este arabil extravilan conform PUG aprobat prin HCL Deva nr.

Proiect nr. 20/ 2021	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Pag 5 / 13
-------------------------	---	------------

223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

In prezent pe teren nu se afla constructii sau cai de acces. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil. Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste constructibilitatea parcelei.

- *Potential de dezvoltare*

Zona are un mare potential de dezvoltare ca zona rezidentiala, fiind situata in apropierea centrului localitatii si este lipsita de constructii.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Amplasamentul pe care se propune realizarea zonei rezidentiale apartine extravilanului municipiului Deva si este situat in zona sud-estica a localitatii, cu acces din strada Plaiului, iar destinatia stabilita este arabil extravilan conform PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.

In cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform legii - P.U.G., s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Zona in studiu reprezinta una din directiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, avand in vedere politica urbana de dezvoltare a teritoriului enuntata in Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orasenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu formeaza conurbatia „Corvina” prin ale carei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. In relatie cu orasul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), la distanta suficienta de fluxul de circulatie carosabila pe care il reprezinta DN 7 si la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate retelele edilitare, asigurandu-se conditiile pentru investitie ce se incadreaza in normele de igiena sanitara.

In prezent amplasamentul este liber de constructii si nu este imprejmuit. Pe amplasament exista retea electrica aeriana LEA 20 kv, față de care s-a păstrat un culoar de protecție ce afectează terenul în studiu si nu se cunosc retele subterane. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare sau gaze naturale.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru parcela, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Accesul: Se va propune o cale de acces, prelungit din strada Plaiului, cu lungimea de cca 100 m și 3.50 m latime, perpendicular pe acesta sunt prevazute trei accese cu rolul de a prelua o parte din diferenta de nivel si pentru a permite intoarcerea autovehiculelor.

Forma generala a terenului studiat este neregulata. Terenul nu este imprejmuit. In prezent terenul studiat, totalizand o suprafata de 2.880,0 m2 are folosinta actuala arabil extravilan. Terenul luat in studiu este relativ plan.

Terenul este liber de constructii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Din punct de vedere topografic terenul este inclinat. Terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.

- Terenul nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

Suprafata de teren cercetata in vederea parcelarii, pentru construirea de locuinte familiale, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona versantilor sudici.

Suprafata de teren cercetata, pentru amplasarea constructiilor proiectate cu regim de inaltime P, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de lunca, ce se dezvolta pe malul stang a parului Petac.

Din punct de vedere topografic terenul este plan. Terenul nu este inundabil.

La stabilirea adancimii minime de fundare pentru constructiile proiectate cu regim de inaltime P, se vor respecta urmatoarele:

-STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet.

-nivelul de aparitie al stratului recomandat pentru fundare, de necesitatea incastrării fundatiei in stratul de fundare minim 20 cm.

-regimul de înăltime al constructiei

-sistemizarea pe verticala terenului

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 (NP112/2014) este de $p=210$ kPa

Pentru preluarea tasarilor ce se vor produce sub fundatii se recomanda armarea fundatiilor la partea lor superioara, respectiv centura de b.a.

Conform SR10907/1-97 perimetrul cercetat se incadreaza in zona II climaterica „Zonarea Climatica a Romaniei”-temperaturi de calcul- iarna temperaturi de -18 grade

Conform STAS 6472/2-83 „Zonarea climatica a Romaniei ” perimetrul cercetat se incadreaza in zona II -temperaturi de calcul vara de +25 grade C.

Conform indicativ CR114-2012 Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor zona se caracterizeaza prin : $U_{ref}=3$ m/s; $q_{ref}=0,4$ kPa

Conform indicativ CR113-2012 " Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" zona este caracterizata prin - $S_o.k=1,5$ kN/m² -

Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de - 0,90 m si -0,80 m.

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri" pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ s, coeficientului de seismicitate K_s (valori de varf a acceleratiei terenului ag) corespunzandu-i o valoare de 0,08g

Conform SR 11100/1-93 -„Zonarea seismica -macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica 6 grade.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.*

In prezent accesul la terenul aflat in exploatarea beneficiarului se face din str. Mihail Sadoveanu, prin str. Plaiului.

- *Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Prin documentatia elaborata s-au identificat urmatoarele necesitati:

Amanajarea segmentului de drum public de legatura cu str. Plaiului, respectiv str. Mihail Sadoveanu, prin crearea unei supralargiri si semnalizarea corespunzatoare si crearea unei cai de acces private perpendicular cu calea de acces existenta care sa deserveasca parcelele propuse prin documentatia PUZ. In acest sens se va solicita, la faza urmatoare de proiectare, avizul Inspectoratului General al Politiei Romane, Inspectoratul de Politie Judetean Hunedoara, Serviciul Rutier.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată*

Terenul studiat, avand suprafata din acte de 2.880,0 m², inregistrat in C.F. nr. 77861 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara-Deva are categoria de folosinta arabil extravilan. Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta agricola (teren viran). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarului Spitzel Robert Claudiu. Terenurile invecinate, au partial functiunea de teren arabil neproductiv partial zona de locuinte- intravilan, fiind construite partial si aflate in intravilanul municipiului Deva, apartinand domeniului public sau privat.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relateaza si se sustin in continuarea unei zone rezidentiale mai ample.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiată are un fond construit cu un grad redus de ocupare, case unifamiliale cu regim mic de inaltime.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcatuit din locuinte relativ noi care indeplinesc normele calitative in vigoare.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

In zona nu exista servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in apropierea zonei studiate, respectiv in zona centrala a localitatii. Prin PUZ-ul intocmit se propune locuire, servicii si functiuni publice conexe.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte, acestea avand prevazute si zone verzi.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine*

Nu este cazul, din documentatiile anterior studiate pentru acea zona este relevat ca exista un risc mic de alunecari teren.

- *Principalele disfunctionalitati*



Lipsa unei cai de acces modernizate.

2.6. Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*

Pe amplasament exista retea electrica aeriana LEA, față de care s-a păstrat un culoar de protecție ce afectează terenul în studiu și nu se cunosc rețele subterane. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare sau gaze.

Alimentarea cu apa se face in sistem local – fantani individuale.

 Proiectant general	AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com	 TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoria, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0765 458 383 CUI: 35968187; Reg. Com. J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acest plan este proprietatea noastră și nu poate fi reproducut sau utilizat fără acordul nostru Proiectant de specialitate
---	---	---

- *Principalele disfuncționalități*
 - Lipsa unei cai de acces modernizate.
 - Alimentarea cu apa rece*
 - Lipsa rețea de apă în proximitate.
 - Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului*
 - Lipsa rețea în proximitate.
 - Alimentarea cu energie electrică*
 - Există rețea în proximitate.
 - Energia termică*
 - Lipsa rețea de gaze naturale pe teren
 - Telecomunicații*
- Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă, fixă existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

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

- *Relația cadru natural – cadru construit*

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind neconstruită și folosită ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune construirea de locuințe unifamiliale.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

În prezent terenul nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*

Nu este cazul.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Nu este cazul.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz*

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

- *Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Documentația întocmită are la bază avizul de oportunitate emis de administrația publică locală asupra propunerii de dezvoltare urbanistică a zonei. Nu s-au înregistrat opinii ale populației care să aducă modificări ale planului.



- *Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.*

S-au preluat toate solicitările beneficiarului cu privire la elaborarea documentației. Beneficiarul prezentei documentații dorește parcelarea terenului și construirea de locuințe unifamiliale, amenajarea căii de acces private și a spațiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populație prin crearea de locuri de muncă; prin crearea unei noi zone rezidențiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Proiect nr. 20/ 2021	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Pag 9 / 13
-------------------------	---	------------

 <p>Proiectant general</p>	<p>AGG Arhitectura S.R.L. Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com</p>	 <p>TOTAL IDEA CONCEPT SRL ARCHITECTURE AND ENGINEERING Deva, Piata Victoria, Nr.2, Cladirea IPH, camera 203, Tel.: 0765 458 383 CUI: 35968187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com Acceptam orice responsabilitate asociată și nu putem fi reproșate sau imblămate fără acordul nostru</p> <p>Proiectant de specialitate</p>
---	--	---

În vederea elaborării documentației prezente – P.U.Z. - „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE” zona str. Plaiului CF 77861, Municipiul Deva, jud. Hunedoara s-a întocmit o planșă: Ridicarea topografică de tip cadastral - Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate vizată de O.C.P.I. Hunedoara. S-a realizat de asemenea o verificare geotehnică a terenului printr-un sondaj.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva, este situat în zona sudică a localității, cu acces din Str. Mihail Sadoveanu prin str. Plaiului, adiacent unei zone unde folosința actuală este zona rezidențială - curții construcții, iar destinația stabilită conform PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungită prin HCL Deva nr. 438/2015, modificată cu HCL Deva nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018, agricol - extraavilan.

De asemenea zona este destinată pentru unități agricole și funcțiuni complementare în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G., 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-edilărie existentă.

Majoritatea parcelelor din zona prezintă grădini generoase. Soluția propusă vine să întărească caracterul zonei și să dezvolte premisele unui ansamblu cu un potențial considerabil.

Se încadrează în cerințele regulamentului general, implicit în regulamentul local de urbanism, în ceea ce privește construibilitatea parcelei.

- *Modernizarea circulației*

Pentru aceasta, se propune realizarea unei străzi publice de acces cu profilul stradal de 7.50 m axat la limita terenului pe latura de est, iar pentru a asigura accesul la parcela studiată se propune un drum privat cu profilul stradal de 6,0 m axat pe latura de nord a parcelei.

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

- *Relația cadru natural – cadru construit*

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

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

Principali indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT- raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Procentul de ocupare a loturilor rezultate propus este de max 35% iar coeficientul de utilizare a terenului este de max 1.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil extravilan	2.880,0	100	0.00	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare, din care:	0.00	0.00	2.085,0	72.40
• Suprafata construita, max35%:				
- LOT 1			222,50	35.0
- LOT 2			297,50	35.0
- LOT 3			210,00	35.0
• Zone verzi, plantatii			1.355,0	65.0
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	664,10	23.05
Zona spatii verzi publice	0.00	0.00	130,90	4.55
TOTAL TEREN IN STUDIU	2.880,0	100	2.880,0	100

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:

- amenajarea a trei parcele cu suprafatele:

Lot 1 - S1 = 635,0 mp,

Lot 2 – S2 = 850,0 mp,

Lot 3 – S3 = 600,0 mp;

- amenajarea unei cai de acces auto si pietonale private cu profilul stradal de 6,0 m latime, cu zona verde si refugii auto;

- in zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor;

-in apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;

NOTA: Avand in vedere caracterul urbanistic al documentatiei PUZ, elementele constructive prezentate se vor verifica si dupa caz, se vor redimensiona in faza D.T.A.C.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –se va face prin sistem local – fantana individuala sau bransament la sistemul centralizat. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de necesarul de apa a noii investitii.

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului va fi asigurata prin evacuarea apelor uzate menajere prin rețea de canalizare pana la fosa ecologica etansa propusa pe amplasament la minim 10m distanta fata de cladire si cu acces facil pentru vidanjarie sau bransament la sistemul centralizat in functie de necesarul calculat la urmatoarea etapa de proiectare a noii investitii

Alimentarea cu energie electrica - sursa de baza va fi rețeaua de distribuie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre ENEL SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

Telecomunicatii – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.

Energia termica – prin sisteme locale, centrale termice pe combustibil solid sau gaze naturale.

• **Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor**

Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

3.7. Protecția mediului

Pe amplasament nu se vor depozita, manevra și/sau transporta prin conducte substanțe periculoase și nu se vor desfășura activități care să conducă la evacuarea indirectă de substanțe periculoase în apele subterane.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)**

Proiectul nu va exercita un impact major asupra mediului, acesta fiind afectat în limite acceptabile sau nesemnificativ în perioada de construire la nivelul factorului SOL - SUBSOL și VEGETAȚIE prin executarea lucrărilor de descoperire/ excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de eșapament.

Echilibrul hidrologic sau hidrogeologic al apelor de suprafață/subterane nu vor fi deranjate deoarece lucrările proiectate nu sunt de natură să modifice semnificativ regimul natural al acestora sau să producă poluare cu substanțe nedegradabile ori greu degradabile.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** - nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deșuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În proiect se propune refacerea peisagistică a întregii suprafețe degradate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear** – nu e cazul
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ - „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE” zona str. Plaiului CF 77861, Municipiul Deva, județul Hunedoara, identificat prin CF:77861, beneficiar: Spitzel Robert Claudiu conform Avizului de oportunitate.

Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale

Cheltuielile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de către investitorul privat, respectiv beneficiarul lucrării și vor consta în: operațiuni cadastrale și notariale, extinderi de rețele, amenajare cale de acces. Nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:

Proiect nr. 20/ 2021	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Pag 12 / 13
-------------------------	---	-------------

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

In vecinatatea amplasamentului sunt si alte lucrări care ar putea fi corelate funcțional cu investiția propusă.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

- **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pe plan social, realizarea investiției va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc.

- **Prioritati de interventie**

Crearea de accese si modernizarea rețelei auto si pietonale. Densificarea si extinderea zonei urbane.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;

Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice a Arhitectului Sef al judetului Hunedoara si a Arhitectului Sef al municipiului Deva;

Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al municipiului Deva.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism- P.U.Z. - „PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE” zona str. Plaiului CF 77861, Municipiul Deva, judetul Hunedoara pentru beneficiar: SPITZEL ROBERT CLAUDIU.

Intocmit
arh. Mihai Radu

Coordonator
arh. Mihai Radu