

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE**FOAIE DE GARDA**

Proiect nr. 02 / 2025

Denumire proiect: P.U.Z. - „HALA DEPOZITARE”

Amplasament: CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58,
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiar: BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN
str. Closca nr. 13, municipiul Deva, judetul Hunedoara

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

Proiectant de specialitate: coordonator RUR Arh. Botezan Anca

Adresa proiectant: Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102,
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Telefon proiectant: 0724 505 519

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: Februarie 2025

Proiectant general: S.C. AGG Arhitectura S.R.L.
Proiectant de specialitate: coordonator RUR Arh. Botezan Anca

Sef proiect: arh. BOTEZAN ANCA
Proiectat: arh. BOTEZAN ANCA
Desenat: arh. GRAUR ANDREI



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 4. Concluzii, masuri in continuare
 5. Anexe
 - a. Certificat de urbanism nr. 350 din 27.09.2024,
 - b. Extrase CF 80382, CF 80383
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 1. Baza legala
 2. Utilizarea functionala
 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 00 Incadrarea in zona Sc. 1: 500
Plansa – 01 Situatia existenta Sc. 1: 500
Plansa – 02 Reglementari urbanistice – zonificare Sc. 1: 500
Plansa – 03 Reglementari – echipare edilitara Sc. 1: 500
Plansa – 04 Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 500
Plansa – 05 Posibilitati de mobilare Sc. 1: 500

Intocmit
arh. Graur Andrei



Coordonator
arh. Botezan Anca



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

Prin proiectul propus s-a studiat, la solicitarea beneficiarului, posibilitatea si oportunitatea construirii unei hale pentru depozitare, pe terenul proprietate privata a beneficiarului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primaria Municipiului Deva si conform documentatiei de urbanism faza 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, terenul se inscrie in Unitatea Teritoriala de Referinta 11, Lmu11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea cu cladiri de tip urban, functiunea de locuire, compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P..P+2; functiuni complementare: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, zona de unitati industriale. Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, in vecinatatea statiei de epurare a apei.

Amplasamentul cuprinde o suprafata totala de teren de 10.471,0 mp, cu folosinta curti constructii – arabil, intravilan, conform extraselor de Carte Funciara nr. 80382, respectiv nr. 80383, intabulare cu drept de proprietate, dobandit prin succesiune cota actuala 1/1 1)

BUBLE SIMION, ca bun comun 2) BUBLE CRISTINA-CARMEN;

SARCINI: Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de zece ani incepand cu data de 24.11.2023 si pana la data de 24.11.2033.

Intabulare, drept de uz cu titlu gratuit asupra terenului, drept de servitute perpetua si drept de servitute de trecere supetana si/sau aeriana,continua si perpetua E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este: BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN
str. Closca nr. 13, municipiul Deva, judetul Hunedoara

- *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

Coordonator R.U.R. Arh. Botezan Anca.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. Botezan Anca

Desenat: arh. Graur Andrei

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Februarie 2025.

1.2.Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. 350 din 27.09.2024, care solicita posibilitatea si oportunitatea construirii unei hale pentru depozitare, pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, in vecinatatea statiei de epurare a apei si identificat conform extraselor de Carte Funciară nr. 80382, respectiv nr. 80383, avand o suprafata totala de 10.471,0 mp din acte, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent al municipiului Deva, 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.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform Certificatului de Urbanism nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primaria Municipiului Deva si conform documentatiei de urbanism faza 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, se solicita posibilitatea si oportunitatea construirii unei hale pentru depozitare, pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, in vecinatatea statiei de epurare a apei si identificat conform extraselor de Carte Funciară nr. 80382, respectiv nr. 80383, avand o suprafata totala de 10.471,0 mp din acte.

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

In baza C.U. nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primaria Municipiului Deva, societatea de proiectare AGG Arhitectura S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. in vederea amplasarii unei hale pentru depozitare.

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, 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
- 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. nr. 119/2014 actualizat - pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- 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 DSP Hunedoara
- aviz ISU HD – pentru amplasare in parcela
- aviz APA PROD SA Deva
- aviz de amplasament Retele electrice Banat
- aviz Arhitect Sef al municipiului Deva

- *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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. 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 în acest moment zona luată în studiu, aflată în folosința lui BUBLE SIMION ȘI BUBLE CRISTINA CARMEN, conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primăria Municipiului Deva și conform documentației de urbanism faza 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 terenul se înscrie în Unitatea Teritorială de Referință 11, Lmu11 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu clădiri de tip urban, funcțiunea de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P...P+2; funcțiuni complementare: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, zona de unități industriale. Obiectivul studiat se află pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, în partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, în vecinătatea stației de epurare a apei.

Amplasamentul cuprinde o suprafață totală de teren de 10.471,0 mp, cu folosința curții construcții – arabil, intravilan, conform extraselor de Carte Funciară nr. 80382, respectiv nr. 80383.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității*

În prezent pe teren se află două construcții – hale pentru depozitare și cai de acces - platforma betonată. 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.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona are un mare potențial de dezvoltare ca zona industrială, fiind situată în apropierea localității.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

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-edilărită existentă.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată în Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orăsenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu forma de conurbătie „Corvină” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu

orasul, strategia de dezvoltare a fondului construit cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), la distanta suficienta de fluxul de circulatie carosabila pe care il reprezinta Calea Zarandului.

În prezent pe amplasamentul studiat de afla doua constructii – hale pentru depozitare si este imprejmuit. Terenul studiat dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electrica, apă și canalizare, gaze naturale, telecomunicatii.

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

Conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 – este asigurat accesul carosabil direct in incinta din Calea Zarandului, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Platforma betonata din incinta va fi prelungita cu o noua platforma betonata pentru accesul la constructia nou propusa.

Accesul: Calea de acces existenta se realizeaza direct din strada Calea Zarandului printr-o poarta de acces carosabil cu latimea de 16,19 m, iar la capatul incintei se va realiza o noua platforma betonata pentru a permite intoarcerea autovehiculelor.

Forma generala a terenului studiat este regulata cu forma dreptunghiulara. Terenul este imprejmuit. In prezent terenul studiat, totalizand o suprafata de 10.471,0 mp cu folosința curti constructii – arabil, intravilan.

Terenul luat in studiu este relativ plan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere topografic terenul luat în studiu este relativ plan, nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

Suprafata de teren cercetata in vederea construirii halei pentru depozitare, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de lunca ce se dezvolta pe malul slang a raului Mures.

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 : $U_{ref}=31$ 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 $T_c=0,7s$, 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 strada Calea Zarandului.

- *Capacitati de transport, greutati 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.*

Conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 – este asigurat accesul carosabil direct in incinta din Calea Zarandului, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Platforma betonata din incinta va fi prelungita cu o noua platforma betonata pentru accesul la constructia nou propusa.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat, avand suprafata din acte de 10.471,0 mp, inscris in Carte Funciara nr. 80382, respectiv nr. 80383, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara-Deva are categoria de folosinta curti constructii – arabil, intravilan. Zona dispune de spatii verzi amenajate. Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarului BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN. Terenurile invecinate, au functiunea de curti constructii – arabil, intravilan, fiind construite partial si aflate in intravilanul municipiului Deva, apartinand domeniului public sau privat.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relationeaza si se sustin in continuarea unei zone mixte industriale si rezidentiale mai ample.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata are un fond construit cu un grad de ocupare mare, hale, case unifamiliale cu regim mic de inaltime.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

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

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

In zona exista servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in apropierea zonei studiate, respectiv in zona centrala a localitatii. Prin PUZ-ul intocmit se propune zona de unitati industriale si functiuni complementare.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune construirea unei hale pentru depozitare, acestea avand prevazute si zone verzi.

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

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

- *Principalele disfunctionalitati*

Nu este cazul.

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)*

Terenul studiat dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electricita, apă și canalizare,gaze naturale, telecomunicatii.

- *Principalele disfunctionalitati*

- ☐ *Alimentarea cu apa rece*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Alimentarea cu energie electrica*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Energia termica*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Telecomunicatii*

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila, fixa existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu. Pe amplasamentul studiat se propune construirea unei hale pentru depozitare.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*

Nu este cazul.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

- *Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz*

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

- *Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Documentatia intocmita are la baza avizul de oportunitate emis de administratia publica locala asupra propunerii de dezvoltare urbanistica a zonei. Nu s-au inregistrat opinii ale populatiei care sa aduca modificari ale planului.

- ***Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.***

S-au preluat toate solicitarile beneficiarului cu privire la elaborarea documentatiei. Beneficiarul prezentei documentatii doreste construirea unei hale pentru depozitare, amenajarea unei platforme betonate in incinta si amenajarea spatiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin crearea de locuri de munca; prin crearea unei noi zone industriale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea elaborarii documentatiei prezente – P.U.Z. - „HALA DEPOZITARE ” CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58, municipiul Deva, judetul Hunedoara s-a intocmit o plansa: Ridicarea topografica de tip cadastral - Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate vizata de O.C.P.I. Hunedoara.
S-a realizat de asemenea o verificare geotehnica a terenului printr-un sondaj.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primaria Municipiului Deva si conform documentatiei de urbanism faza 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, terenul se inscrie in Unitatea Teritoriala de Referinta 11, Lmu11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea cu cladiri de tip urban, functiunea de locuire, compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P...P+2; functiuni complementare: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, zona de unitati industriale. Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, in vecinatatea statiei de epurare a apei.
Amplasamentul cuprinde o suprafata totala de teren de 10.471,0 mp, cu folosinta curti constructii – arabil, intravilan, conform extraselor de Carte Funciara nr. 80382, respectiv nr. 80383

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-edilitară existentă.
Majoritatea parcelelor din zona prezinta gradini generoase. 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.

- ***Modernizarea circulatiei***

Se propune extinderea platformei betonate in incinta.

3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

• Relatia 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.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT- raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Procentul de ocupare a loturilor rezultate propus este de max 80% iar coeficientul de utilizare a terenului este de max 1.

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI

P.O.T.	max. 80%
C.U.T.	max. 1
Inaltimea maxima la cornisa	max. 10 m
Regim de inaltime	max. P+2
Aliniament stradal	90,0 m
Distante fata de limitele laterale	min 2,00 m
Distante fata de limita posterioara	min 2,10 m

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL TOTAL	Existent	
	mp	%
Suprafata teren curti - constructii, arabil intravilan CF 80382 + CF 80383	10.471,00	100
Zona pt. unitati industriale, din care:	8.241,00	78,70
• Suprafata construita:	3.044,20	29.10
• Zone verzi, plantatii	5.196,80	49.60
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	2.230,00	21.30
Zona spatii verzi publice	0.00	0.00
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.471,00	100

BILANT TERITORIAL TOTAL	Propus	
	mp	%
Suprafata teren curti - constructii, arabil intravilan CF 80382 + CF 80383	10.471,00	100
Zona de UNITATI INDUSTRIALE, din care:	6.461,00	61.70
• Suprafata construita:	4.547,50	43.40
• Zone verzi, plantatii	1.913,50	18.30
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	4.010,00	38.30
Zona spatii verzi publice	0.00	0.00
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.471,00	100

Având în vedere prevederile art. 2.1.8 – 2.1.12, tabel 2.1.9. din Normativul P118/99 și luând în considerare limitele de rezistență la foc a elementelor de construcție și clasa de combustibilitate a acestora, compartimentul de incendiu cu destinația de clădire civilă – Depozit, îndeplinește condițiile pentru încadrarea în gradul II rezistență la foc.

În spațiile de producție și depozitare riscul de incendiu este definit prin categorii de pericol de incendiu, conform art.2.1.4 din P118-99, iar spațiile și încăperile cu activități civile se încadrează în riscuri de incendiu – art.2.1.2 din P118-99. Compartimentul de incendiu se clasifică cu RISC MARE DE INCENDIU.

Se vor respecta condițiile din avizul de amplasare în parcelă emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență Hunedoara.

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 halei pentru depozitare;
- in zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor;
- in apropierea amplasamentului sunt obiective industriale;

NOTA: Avand in vedere caracterul urbanstic 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 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 si 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 RETELE ELECTRICE NBANAT SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- ☐ **Telecomunicatii** – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.
- ☐ **Energia termica** – se va face prin centrale proprii pe combustibil gazos sau electrice.
- **Gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor**

Evacuarea deșeurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

Colectarea si depozitarea desurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectare de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeul zonal. S-a prevazut o platforma pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deșeurilor (sticla, hartie, plastic, metal)

3.7. Protectia 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 pana 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 descopertare/ excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de eşapament.

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 gunoierului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticlă, mase plastice, deșeuri 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 - „HALA DEPOZITARE” CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58, municipiul Deva, județul Hunedoara, beneficiari BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN se va realiza 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:

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic. În vecinătatea amplasamentului sunt și 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**

Densificarea si extinderea zonei industriale.

- **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 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. - „HALA DEPOZITARE” CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58, municipiul Deva, judetul Hunedoara pentru beneficiarii BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN.

Intocmit
arh. Graur Andrei



Coordonator
arh. Botezan Anca

