

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

Proiect nr. 18 / 2024

Denumire proiect: P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE”

Amplasament: CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiar: SC CALIBRO PROJECT SRL
bld. Decebal, Bloc K, sc. B, et.3, ap. 38, 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. 367 din 15.10.2024,
 - b. Extras CF nr. 78721
- 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*

P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE”

Amplasament: CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, municipiul Deva, judetul Hunedoara.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este: SC CALIBRO PROJECT SRL

- *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

Prin proiectul propus s-a studiat, la solicitarea beneficiarului, posibilitatea si oportunitatea construirii unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte, pe terenul proprietate privata a beneficiarului.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. 367 din 15.10.2024 emis de Primaria Municipiului Deva si conform Planului Urbanistic General 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, imobilul este situat in UTR 25, LMr25 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Imobilul propus poate fi realizat independent, trebuie sa respecte aliniamentul propus, in afara de 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. 78721 avand o suprafata de 1.171,0 mp, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara-Deva. Are categoria de folosinta faneata - intravilan intabulare cu drept de proprietate, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 SZITAR LUCIAN-EMIL, bun propriu, SARCINI: intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durată de 7 ani, CALIBRO PROJECT SRL, CIF:43485996, cu sediul în Deva.

In baza C.U. nr. 367 din 15.10.2024 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 construirii unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte.

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. nr. 119/2014 actualizat - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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 Hunedoara – pentru amplasare in parcela
- aviz de amplasament Retele Electrice Banat
- aviz de amplasament APA PROD SA Deva
- aviz de amplasament DELGAZ Grid SA
- aviz Administratia Nationala Apele Romane - Administratia Bazinala de Apa Mures – Tg. Mures – Sistemul de gospodarie a apelor Hunedoara
- 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 in acest moment zona luata in studiu, aflata in folosinta lui SC CALIBRO PROJECT SRL, facand parte din terenul inregistrat in Nr. CF: 78721 in suprafata totala din acte de 1.171,0 mp, si conform Certificatului de Urbanism nr. 367 din 15.10.2024 emis de Primaria Municipiului Deva terenul apartine intravilanului Municipiului Deva, iar destinatia stabilita este faneata - intravilan conform Planului Urbanistic General 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.

- *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 localitatii si este lipsita de constructii.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

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.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a orașului Simeria, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată în Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu forma de conurbare „Corvina” prin care s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă pe care îl reprezintă Strada Principala sat Archia.

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electricitate, apă și canalizare sau gaze naturale, ele existând în imediată apropiere din strada Principala sat Archia.

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

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

Accesul: Se va propune o alee carosabilă în incintă cu lățimea de 3,50 m și un spațiu pentru parcare, cu posibilitatea întoarcerii autovehiculelor.

Forma generală a terenului studiat este neregulată. Terenul este împrejmuit. În prezent terenul studiat, totalizând o suprafață de 1.171,0 mp are folosința actuală fanecă - intravilan. Terenul luat în studiu este relativ plan.

Terenul este liber de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

- Terenul nu este inundat și în prezent nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).

La stabilirea adâncimii minime de fundare pentru construcțiile proiectate cu regim de înălțime P, se vor respecta următoarele:

- STAS 6054/77 privind adâncimea minimă de îngheț.

- nivelul de apariție al stratului recomandat pentru fundare, de necesitatea încălțării fundației în stratul de fundare minim 20 cm.

- regimul de înălțime al construcției

- sistematizarea pe verticală a terenului

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

Pentru preluarea tășărilor ce se vor produce sub fundații se recomandă armarea fundațiilor la partea lor superioară, 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 : $U_{ref}=31\text{ m/s}$; $q_{ref}=0,4\text{ kPa}$

Conform indicativ CR113-2012 " Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" zona este caracterizata prin $-S_o.k=1,5\text{ kN/m}^2$ -

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 $T_c=0,7\text{ s}$, 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 Strada Principala sat Archia.

- *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:

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

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat, avand suprafata din acte de 1.171,0 mp, inscris in C.F. nr. 78721 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 faneata (teren viran). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarului SC CALIBRO PROJECT SRL. Terenurile invecinate, au partial functiunea de zona de locuinte- intravilan, fiind construite partial si aflate in intravilanul satului Archia – municipiului Deva, apartinand domeniului public sau privat.

- *Relationari intre functiuni*

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

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata 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 functiunea de conferinte si expozitii.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune construirea unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte, 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*

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)*

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electricita, apă și canalizare sau gaze naturale, ele existand in imediata apropiere, strada Principala – sat Archia.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai de acces modernizate.

- ☐ *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 fiind neconstruita si folosita ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune construirea de locuinte unifamiliale.

- *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 unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte, amenajarea caii de acces pivate si a spatiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin crearea de locuri de munca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea elaborarii documentatiei prezente – P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE ” CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, 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.

Terenul pe care se propune realizarea imobilului apartine intravilanului localitatii Archia - municipiului Deva, judetul Hunedoara, identificat cu C.F. nr. 78721 avand o suprafata totala de 1.171,0 mp 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, avand categoria de folosinta faneata - intravilan.

De asemenea zona este destinata ca subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural si functiuni complementare in 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-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*

Nu este cazul.

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 30% iar coeficientul de utilizare a terenului este de max 1.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	1.171,00	100	1.171,00	100.0
Zona pt. locuinte si functiuni complementare, din care:				
• Suprafata construita, max30%:	0.00	0.00	351,30	30.0
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	265,00	22.7
Zona spatii verzi / plantatii	0.00	0.00	542.10	46.3
Platforma gunoi	0.00	0.00	12,60	1.0
TOTAL TEREN IN STUDIU	1.171,00	100	1.171,00	100

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI

P.O.T.	max. 30%
C.U.T.	max. 1
Inaltimea maxima la cornisa	max. 10 m
Regim de inaltime	max. D+P+2E
Aliniament stradal	21.85 m
Distante fata de limitele laterale	2 m
Distante fata de limita posterioara	2 m

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:

- construirea unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte;

- amenajarea de alei carosabile, pietonale si parcaje in incinta;
 - 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 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 BANAT SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- ☐ **Telecomunicatii** – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.
- ☐ **Energia termica** – se va face prin bransament la sistemul centralizat.
- **Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor**

Evacuarea deseurilor 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-au prevazut pentru fiecare parcela in parte platforme pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deseurilor (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 descoperire/ 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 si preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnica se va face separat in functie de natura materialelor ce il compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deseuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o data sau de doua ori pe saptamana de furnizorul de servicii autorizat in acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei.

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

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

In proiect se propune refacerea peisagistica a intregii suprafete degradate.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear** – nu e cazul

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore** – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Plan de actiune in vederea implementarii investitiilor propuse prin P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE”
 CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, municipiul Deva, judetul Hunedoara, beneficiar: SC CALIBRO PROJECT SRL conform Avizului de oportunitate.

Obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale

Cheltuielile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de catre investitorul privat, respectiv beneficiarul lucrarii si vor consta in: operatiuni cadastrale si notariale, extinderi de retele, amanajare cale de acces. Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

- **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.

- **Categorii 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 urbane.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. 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 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. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE” CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, municipiul Deva, judetul Hunedoara pentru beneficiar: SC CALIBRO PROJECT SRL.

Intocmit
arh. Graur Andrei



Coordonator
arh. Botezan Anca

