



PLAN URBANISTIC ZONAL HALE DEPOZITARE

Beneficiar: ZSOK LUDOVIC
Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Faza: P.U.Z.
Proiect nr: 21.04/2025
Data: 06.2025



Fișa cu responsabilități

PROIECTANT: SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

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



MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: HALE DEPOZITARE
- NUMĂR PROIECT: 21.04/.2025;
- BENEFICIAR: ZSOK LUDOVIC, cu domiciliul în Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bloc D, sc.B, et.5, ap.66;
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, municipiul Deva, Calea Zarandului, nr. 89;
- Certificat de Urbanism nr. 23/05.02.2025.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune amplasarea unor construcții de tip hale pentru depozitare într-o zonă având funcțiunea principală industrie și depozitare conform P.U.G. Se solicită realizarea unui ansamblu de patru hale de mici dimensiuni, fiecare având suprafața de 594 mp.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situația existentă și de a reglementa modul de amplasare al viitoarelor obiective de investiție pe terenul în suprafață totală de 12779,00 mp.

2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul în studiu este încadrat conform PUG al municipiului Deva în intravilan, U.T.R 14, unde funcțiunea dominantă a zonei este industria și depozitarea, regim de înălțime P, P+M, cu funcțiunile complementare aferente.

Vecinătățile imobilului sunt următoarele:

- spre latura sudică se află teren cu id 66095 pe care este realizată intersecția cu Calea Zarandului;
- spre latura estică se află un teren cu id. 74822, proprietară Iudt Borbala. Pe teren se află o construcție începută și nefinalizată, aflată la stadiul fizic fundații, stâlpi și sistată în prezent. Construcția a fost amplasată în baza unui PUZ aprobat cu H.C.L. 171/2017 pentru realizarea unei vile turistice, inițiat de societatea Izostar Invest SRL ce a avut drept de suprafață asupra terenului. În prezent dreptul de suprafață este radiat în C.F. nr. 74822.
- spre latura vestică se află calea de acces cu id 72101;
- spre latura nordică se află o cale de acces, pietruită.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. prin H.C.L. 223/1999, cu valabilitatea prelungită, de asemenea prevederile cuprinse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 171/2017, beneficiara Izostar Invest S.R.L., lucrări sistate, 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.



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

2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Categoria actuală de folosință a terenului este arabil intravilan.

Terenul este compus din două loturi ce totalizează suprafața de 12.779,00 mp.

Terenul înscris în C.F. nr. 70260 Deva, nr. Cadastral 70260 în suprafață măsurată de 9179,0 mp, iar suprafața din acte este 9000,0 mp, proprietari Zsok Ludovic și Zsok Ladislau, fiecare având cota de 1/2, teren intravilan, categoria de folosință arabil. Terenul alipit are suprafața de 3600,0 mp, conform Extrasului C.F. nr. 74821 Deva, nr. cadastral 74821, proprietar Zsok Ludovic, categoria de folosință arabil, intravilan.

În prezent terenul în studiu este liber de construcții și nu este împrejmuit.

Pe teren se află rețele edilitare – linii electrice aeriene – ce impun un culoar de protecție și restricționează suprafața construibilă.

Țesutul urban construit în zonă nu este continuu, fiind edificat în mică măsură.

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban pe străzile perimetrare – Calea Zarandului și strada ce asigură accesul spre zona de servicii a Deva Shopping Center.

Zona în studiu reprezintă amplasamentul destinat dezvoltării industriale a municipiului, validată prin Planul Urbanistic general.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, astfel de la cota 187,53 până la cota 189,40 pe o lungime de 330,40 m, rezultă o pantă medie de 0,57 %.

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

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

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

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

2.4. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică la limita terenului spre strada de acces. În vecinătatea amplasamentului spre limita sa nord-vestică se află strada cu îmbrăcăminte asfaltică din care se realizează accesul la teren și de unde se vor realiza branșamentele la rețele edilitare.

2.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

Prezentarea investiției propuse

Zonificarea propusă corespunde actualei funcțiuni prevăzute prin P.U.G, funcțiune principală industrială/ depozitare. Suprafața construită totală propusă este de cca. 2378,0 mp, iar suprafața construit desfășurată este identică, de 2378,0 mp construcțiile având regimul de înălțime parter. Accesul la terenul în studiu se va realiza prin calea de acces existentă iar în incintă se va realiza accesul distinct pentru fiecare construcție.



Aleea principală de incintă propusă va avea lăţimea carosabilului de 7,0 m, la care se adaugă zona verde de 080 m şi un trotuar de 1,2 m.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Între zona industrială şi cea rezidenţială/ turistică propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 171/2017 se propune o perdea verde cu lăţimea de 10,0 m.

Spaţiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerinţelor de calitate în conformitate cu legislaţia în vigoare precum şi tema de proiectare solicitată. Imobilele se vor racorda la utilităţile existente pe calea de acces, cu extinderile care vor fi necesare.

Pentru zona de activităţi industriale/depozitare se vor utiliza sisteme constructive care să permită deschideri ample, respectiv structuri metalice închise perimetral de panouri sandwich. Acoperirea se propune în şarpantă, cu acoperire din panouri sandwich.

Distanţele zonei construibile faţă de limitele terenului vor fi conform tabelului următor:

Nr. crt.	ZONA CONSTRUIBILĂ A HALELOR	
1	ALINIERE LA STRADA de ACCES	12,00
2	DISTANŢA FAŢĂ DE LIMITA DREAPTA	156,00
3	DISTANŢA FAŢĂ DE LIMITA STÂNGĂ	3,50
4	DISTANŢA FAŢĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2,00
5	DISTANŢA FAŢĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ pe lungimea parcelei cu ID 74822	6,00
6	ÎNĂLŢIME MAXIMĂ (ATIC/ STREAŞINĂ)	7,50

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi şi branşamente pentru reţeaua de electricitate, alimentare cu apă şi canalizare asigurându-se astfel condiţiile cerute de art. 14/H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluţii de echipare colectiva care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: racord şi branşament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalaţiei interioare pentru fiecare hală;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea reţelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare stradală;
- încălzirea halelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la reţeaua de gaz stradală.

Halele vor fi dotate cu instalatiile interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; gaze naturale - instalatie de utilizare pentru centralele termice - instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

3. INDICATORI PROPUŞI

Pentru zona funcţională industrială - depozitare existentă şi propusă Procentul propus de Ocupare al terenului va fi de maxim 50% iar Coeficientul propus de Utilizare al terenului va fi de maxim 0,5.



Față de totalul suprafeței reglementate au fost evidențiate procentele fiecărei zone funcționale propuse, astfel:

BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT	EXISTENT		PROPUNERE	
DESTINAȚIA TERENURILOR	supraf. (mp)	-%	suprafață (mp)	%
ZONĂ INDUSTRIALĂ, din care	-	-	6483.08	50.73
CONSTRUCȚII - HALE DEPOZITARE	-	-	2378.00	18.61
PLATFORME CAROSABILE	-	-	2291.41	17.93
SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1654.41	12.95
SPAȚII VERZI AMENAJATE- PROTECȚIE L.E.A. 110 kW	-	-	159.26	1.25
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	296,64	2.31
PLATFORME CAROSABILE	-	-	75.29	0.59
TROTUARE	-	-	221.35	1.73
ZONE VERZI, din care:	-	-	6000.28	46.95
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	114.24	0.89
ZONE VERZI PUBLICE	-	-	477.47	3.74
ZONE VERZI - PROTECȚIE L.E.A. 110 kW	-	-	5408.57	42.32
TEREN AGRICOL INTRAVILAN - ARABIL	12780,00	100,00	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	12780,00	100,00	12780,00	100,00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIILOR PROPUSE ÎN ZONĂ

S-a urmărit realizarea confortului urban prin amplasarea halelor retrase față de aliniamentul stradal cu minim 10, 0 m, deasemenea prevederea unor zone verzi în aliniament și a unui trotuar cel puțin spre.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Investiția completează în mod firesc prelungirea străzii Calea Zarandului în zona de serviciu a spațiului comercial Deva Shopping Center.

Întocmit,
Coordonator RUR
arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.



TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

• 1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal **"HALE DEPOZITARE"**

1.a. Mărimea proiectului

Proiectul este de interes local și se referă la un amplasament în suprafață de 12.779,00 mp.

Terenul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, Intravilan, Calea Zarandului, nr.89.

1.b. Cumularea cu alte proiecte

Proiectul în studiu este compatibil cu funcțiunea existentă – predominant rezidențială și cu dezvoltarea zonei de locuințe situată în estul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89.

1.c. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat cu zona verde în proporție de 46,95 % din total teren.

Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul ce prezintă o declivitate naturală destul de mare.

1.d. Producția de deșeuri

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

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

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

1.f. Riscul de accident, ținându-se seama în special de substanțele și de tehnologiile utilizate
Nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile promovate prin documentația de fata produc efecte ireversibile, în sensul că un teren agricol prin construire devine zonă rezidențială. Aleile carosabile și zonele de parcuri vor fi pavate cu pavele.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Nu e cazul.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontiere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

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

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Impact local, prin crearea zonei rezidențiale în suprafață de 12.779,00 mp.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat



Integrarea în zonă a unei noi unități rezidențiale se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu e cazul.

3.5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivele propuse prin prezenta documentație sunt compatibile cu zona industrială existentă.

Funcțiunea propusă de depozitare și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Prezentele prevederi ale Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.



Întocmit,
Coordonator RUR
arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.

