



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. – “PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE”

Amplasament:	Deva, str. Iosif Vulcan, Nr. 154, C.F..Nr. 80895, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN
Beneficiari:	NEAG IULIANA-MARIA si NEAG MIRCEA ALEXANDRU, Deva, str. Avram Iancu, nr. 17,bl. H1, sc. E, et. 3, ap. 42, Jud. Hunedoara
Proiectant general:	S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187
Faza de proiectare:	Aviz de Oportunitate, conf. Norme metodologice de aplicare a legi 350/2001
Data elaborarii:	Aprilie 2024



TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL/URBANISM:
S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187

arh. Mihai Radu





BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Cerere
02. Certificat de urbanism nr. 134 din 01.04.2024
03. Extras de carte funciara CF: 80895
04. Extras de plan cadastral
05. Carte identitate (copie)
06. Foaie titlu
07. Lista de semnaturi ale proiectantilor
08. Borderou
09. Memoriu tehnic explicativ

B. PIESE DESENATE

Plansa – Ridicare topografica, situatia existenta	Sc. 1:500
Plansa A 01 – Incadrarea in teritoriu	Sc. 1:5000
Plansa A 02 – Conceptul propus-plan de situatie	Sc. 1:500

Intocmit,
arh. Mihai Radu





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE:

Prezenta documentatie elaborata in faza de Aviz de Oportunitate, are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru: Zona Locuire ,”Parcelare si construire locuinte”.

Dupa realizarea si aprobarea planului zonal se va trece la proiectarea propriu zisa a constructiilor necesare investitiei, acestea vor consta in: realizarea unor cladiri cu functiunile de locuire, unifamiliale, realizarea de accese, platforme de parcare, precum si amenajarea de zone verzi.

Investitia se va realiza din fonduri private de persoane fizice, in calitate de beneficiar pentru terenului.

Terenul de amplasament este situat in intravilanul mun. Deva pe strada Iosiv Vulcan, pe partea dreapta a drumului ce duce la Almasul Sec. Terenul este in suprafata totala de 2170 mp, are functiunea: teren arabil si se identifica prin CF. Nr. 80895.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor, acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

2. INDICATORII PROPUȘI:

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Mun. Deva, in partea de Vest a localitatii, pe drumul spre satul Almasul Sec.

Terenul are o inclinatie pe directia Est-Vest si o diferanta de nivel totala de aprox. 4,5 m, terenul nu prezinta riscuri naturale.

Terenul studiat se invecineaza la:

- **Nord** - teren proprietate privata RAD IONEL NICOLAE – (id 78625)
- **Est** - terenuri proprietate privata BOCA CRISTINA CRENGUTA – (id 80595)
DRUMAR ALEXANDRU ALIN – (id 73926)
- **Vest** - terenuri proprietate privata COPA CONSULTING SRL– (id 80501)
COPA CONSULTING SRL– (id 80502)
COPA CONSULTING SRL– (id 80503)
COPA CONSULTING SRL– (id 80504)
PORCARU FLORIN – (id 65143)
CERNEANU FLORENTINA – (id 65144)
BUCOVEANU ROBERT BOGDAN – (id 74852)



- **Sud** – STATUL ROMAN, domeniu public – drum existent (str. Iosif Vulcan)

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI:

Pot max. – 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:
CUT max. = 1,0

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. : P+1

H max. cornisa = 10 m

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUȘE ÎN ZONA:

Pe terenul de amplasament în suprafața totală de 2170 mp, CF 80895 se va crea o zonă relativ compactă, edificabilă cu un regim de înălțime mic în care se vor putea construi clădiri cu funcțiunea de locuințe și anexe ale acestora.

Se propune parcelarea suprafeței terenului în două parcele: **Parcela nr.1** cu suprafața de **935 mp** situată în partea din față, cu un front de aprox 23 ml și **Parcela Nr.2** în zona din spate cu suprafața de **1235 mp**, care va avea acces la strada Iosif Vulcan pe latura de Est cu o lățime de 5 ml.

Aceste zone vor avea o retragere față de limitele de proprietate de:

Parcela Nr.1

5.7 m la Sud,
6 m la Nord,
1 m la Vest
2 m la Est.

Parcela Nr.2

4 m la Sud,
4 m la Nord,
1 m la Vest
2 m la Est.

Zonele rămase în exteriorul zonei edificabile vor fi amenajate ca și zone verzi sau parcuri.

Pentru accesul pe amplasament se propun următoarele operațiuni:

- se va solicita acordul administratorului de drum pentru accesul din str. Iosif Vulcan

Toate construcțiile propuse se vor executa în afara zonelor de protecție a căilor de circulație.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul beneficiază de acces la utilități, în zona strazi Iosif Vulcan, apă-canalizare, electricitate și caze naturale.

Construcțiile se vor bransa la utilitățile existente.

Alimentare energie electrică

În momentul actual, în apropierea zonei studiate, la nord, la cca. 15 m se află linii electrice de tensiune joasă în exploatare.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru acest loc de consum.



Alimentare cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa in sistem centralizat.

Canalizarea menajera

In zona exista retea de alimentare cu canalizare in sistem centralizat.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcare vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata realizata din tuburi din PVC-KG separat de retea de ape murdare, pana la limita de proprietate.

Incalzirea cladirilor

Pentru incalzirea spatiilor din interiorul cladirilor se va folosi ca solutie centrale termice pe gaz sau pompe de caldura.

Toate costurile necesare alocarii utilitatilor vor cadea exclusiv in sarcina beneficiarului.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Avantajele realizarii investitiei de mai sunt:

- Realizarea investitiei va aduce un aport economic administratiei zonale si a locuitorilor;
- Crearea de noi locuri de munca;
- Va intari caracterul zonei care este predominat de constructii de locuinte.
- Va crea o utilizare economica si sustenabila a terenului prin folosirea intregii suprafete.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Toate constructiile ce propun realizarea investitiilor pe terenul identificat prin CF 80895, in suprafata de 2170 mp, intra in sarcina proprietarului/beneficiarului si anume:

- Costurile de intocmire si avizare PUZ, ridicari topografice, studii de teren, obtinere Certificat de Urbanism, obtinere Autorizatie de Construire, realizare retele de bransamente si utilitati, realizare accese si sistematizare a terenului si realizare investitii cladiri.

Intocmit
arh. Mihai Radu

