



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. – "ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE FAMILIALE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

Amplasament:	Deva, str. Zavoi, Nr. 41B, C.F.Nr. 78844, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN
Beneficiari:	SEBESTEN GABRIEL Deva, str. Mihail Kogalniceanu, bl. 4, , et. 2, ap. 6, 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:	Mai 2025



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 instrinat 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





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.

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Cerere
02. Certificat de urbanism nr. 114 din 09.04.2025
03. Extras de carte funciara CF: 78844
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 DESENAATE

Plansa – Ridicare topografica, situatia existenta	Sc. 1:1000
Plansa A 00 – Incadrarea in teritoriu PUG	Sc. 1:5000
Plansa A 01 – Incadrarea in teritoriu	Sc. 1:5000
Plansa A 02 – Conceptul propus-plan de situatie	Sc. 1:1000

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 Rezidentiala ,” Locuinte familiale si bransamente la utilitati”.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situatia existentă și de a reglementa modul de amplasare al viitoarelor obiective de investiție pe terenul în suprafață totală de **4.400 mp**.

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, familiale, 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.

AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul de amplasament este situat in intravilanul mun. Deva pe strada Zavoi, nr. 41B, pe partea stanga a drumului ce duce la loc. Archia. Terenul este in suprafata totala de 4400 mp, are functiunea: teren arabil si se identifica prin CF. Nr. 78844.

Terenul studiat se invecineaza la:

- Nord-Est** - teren proprietate privata DANDEA MIHAIL IOAN – (id 71779)
DANDEA ADRIANA LILIANA
- Sud-Vest** - terenuri proprietate privata MATES MIHAIL SIMION – (id 64985)
- Nord-Vest** - STATUL ROMAN, domeniu public – drum existent (str. Zavoi)
(id 75899)
- Sud-Est** – STATUL ROMAN, domeniu public – drum existent (de exploatare)
(id 69223)

2. INDICATORII PROPUȘI:

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Mun. Deva, in partea de Sud-Vest a localitatii, pe drumul spre satul Archia.

Terenul are o inclinatie usoara pe directia Nord-Sud si o diferanta de nivel totala de aprox. 2 m, terenul nu prezinta riscuri naturale.

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;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI:

Pot max. – 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:

CUT max. = 0,8

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. : P+1

H max. cornisa = 7 m

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

Pe terenul de amplasament în suprafața totală de 4400 mp, CF 78844 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 șase parcele:

Parcela nr.1 cu suprafața de **596 mp** care va avea acces la strada propusă, front stardal 21,92 ml

Parcela Nr.2 cu suprafața de **558 mp**, care va avea acces la strada propusă, front stardal 18,3 ml

Parcela Nr.3 cu suprafața de **571 mp**, care va avea acces la strada propusă, front stardal 18,3 ml

Parcela Nr.4 cu suprafața de **571 mp**, care va avea acces la strada propusă, front stardal 17,9 ml

Parcela Nr.5 cu suprafața de **585 mp**, care va avea acces la strada propusă, front stardal 17,68 ml

Parcela Nr.6 cu suprafața de **615 mp**, care va avea acces la strada propusă, front stardal 17,51 ml

Suprafața de teren rămasă se va ceda primăriei în vederea realizării străzii de acces ce va deveni arteră de circulație. Suprafața de teren aferentă străzii va fi de cca. **904 mp**

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

5 m la Nord-Est
5 m la Nord-Vest,
3 m la Sud-Est
3 m la Sud-Vest.

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. Zavoi

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



Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul beneficiaza de acces la utilitati, in strada Zavoi, apa-canalizare, electricitate si gaze naturale. Constructiile se vor bransa la utilitatiile existente.

ECHIPARE EDILITARA

Alimentare energie electrica

În momentul actual, in apropierea zonei studiate, la nord-vest, la cca. 10 m se afla linii electrice de tensiune joasa in exploatare.

Operatorul de distributie 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 parcarilor vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata realizata din tuburi din PVC-KG separat de rețeaua 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 in sarcina beneficiarului si al furnizorilor de utilitati.

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

Prin implementarea obiectivului propus în prezenta documentație se estimează un impact favorabil atât pe plan economic cât și în domeniul social. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

Avantajele realizării investiției de mai sunt:

- Realizarea investiției va aduce un aport economic administrației zonale și a locuitorilor;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Va întări caracterul zonei care este predominat de construcții de locuințe.
- Va crea o utilizare economică și sustenabilă a terenului prin folosirea întregii suprafețe.

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

Toate construcțiile ce propun realizarea investițiilor pe terenul identificat prin CF 78844, în suprafața de 4400 mp, intra în sarcina proprietarului/beneficiarului și anume:



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 instrinat fara acordul nostru.

- Costurile de intocmire si avizare PUZ, ridicari topografice, studii de teren, obtinere Certificat de Urbanism, obtinere Autorizatie de Construire, realizarea infra structurii drumului, realizare retele de bransamente si utilitati, realizare accese si sistematizare a terenului si realizare investitii cladiri. Costuri privind topografia si operatiuni cadastrale.

