



STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. – “LOCUINTE COLECTIVE”

Amplasament:	Deva, str. N. Iorga, nr. 25, jud. Hunedoara, cod poștal 330169 C.F..Nr. 64940, 64937, 61911, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN
Beneficiari:	ADA INVEST SRL Deva, str. N. Iorga, nr. 25, 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 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. 153 din 15.05.2025
03. Extras de carte funciara CF nr.: 64940, 64937, 61911
04. Extrase de plan cadastral nr. 64940, 64937, 61911
05. Certificat de inregistrare
06. 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 00 – Plan de incadrarea in teritoriu PUG	Sc. 1:5000
Plansa A 01 – 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 Rezidentiala ,” **Locuinte colective**”.

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 **1115 mp**.

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

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

AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul de amplasament este situat in intravilanul mun. Deva pe strada Nicolae Iorga, nr. 25, fiind situat in zona centrala a municipiului. Terenul este in suprafata totala de 1115 mp, are functiunea: teren arabil curtii constructii si se identifica prin CF nr.: 64940, 64937, 61911

Terenul studiat se invecineaza la:

- **Nord-Vest** - teren proprietate privata PETREAN VOICU – Nr. 23 (id Necunoscut) teren domeniu public (id 78294)
- **Sud-Est** - teren proprietate privata COJOCARU LAURA – Nr.27 (id Necunoscut) teren domeniu public (id 78294)
- **Sud-Vest** - domeniu public – str. N. Iorga (id 76007)
- **Nord-Vest** - domeniu public – str. Aleea Viitorului (id 78294) domeniu public/privat – (id 67938)

2. INDICATORII PROPUȘI:

Beneficiarul dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu spații de servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E, Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile 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. = 1

REGIM DE INALTIME MAX. : P+3

H max. cornisa = 13 m

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

În prezent în zona studiată, majoritatea terenurilor destinate construirii sunt terenuri cu categoria de folosință curți construcții. Zona este caracterizată printr-o dezvoltare a sectorul construcțiilor de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și chiar mai mult, construcțiilor de locuințe individuale cu mai mult de un nivel.

Pe teren se va edifica construcție, monobloc, cu o formă regulată.

Clădirea va avea dimensiunile maxime în plan de cca. 28,00 m x 10 m, înălțimea maximă la atic de 13,00 m și suprafața construită la sol de cca. 266 mp.

Clădirea ce se propune a fi edificată și care va adăposti predominant funcțiuni de locuire, la parter fiind prevăzute și spații destinate serviciilor, va avea structura de rezistență realizată din fundații izolate și continui sub pereții exteriori și sub șirurile de stâlpi, structura din stâlpi și grinzi din beton armat turnate monolit, pereții de închidere și de compartimentare din zidărie cu goluri verticale, planșee din beton armat turnate monolit, învelitoarea peste ultimul nivel realizată din membrane termosudabile hidroizolante.

Accesul și circulația principală în zonă se desfășoară de pe str. N.Iorga.

Zona edificabila va avea o retragere fata de limitele de proprietate de:

4.65 m la Sud-Est
0.8 m la Nord-Vest,
0 m la Sud-Vest
42 m la Nord-Est.

Zonele ramase in exteriorul zonei edificabile vor fi amenajate ca si zone verzi sau parcuri.

Pentru accesul pe amplasament se va solicita acordul administratorului de drum pentru accesul din str. N. Iorga.

Toate constructiile propuse se vor executa in afara zonelor de protectie a cailor de circulatie.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul beneficiaza de acces la utilitati, in strada N. Iorga si Aleea Viitorului, apa-canalizare, electicitate 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. 2 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 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 predominant 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 64940, 64937, 61911, în suprafața de 1115 mp, intra în sarcina proprietarului/beneficiarului și anume:

- Costurile de întocmire și avizare PUZ, ridicări topografice, studii de teren, obținere Certificat de Urbanism, obținere Autorizație de Construire, realizare rețele de bransamente și utilități, realizare accese și sistematizare a terenului și realizare investiții clădiri. Costuri privind topografia și operațiuni cadastrale.

Intocmit
arh. Mihai Radu

