

Proiect nr. 02/2025

FOAIE DE CAPAT

Documentatie pentru obtinerea AVIZULUI DE OPORTUNITATE

P.U.Z. - „HALA DEPOZITARE”

**CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58,
municipiul Deva, judetul Hunedoara**

Beneficiar:

**BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN
str. Closca nr. 13, municipiul Deva, judetul Hunedoara**

Borderou

A. Piese scrise

1. Cerere aviz de oportunitate
2. Certificat de urbanism nr. 350 din 27.09.2024 emis de Municipiul Deva
3. Extras CF nr. 80382 si extras de plan cadastral
4. Extras CF nr. 80383 si extras de plan cadastral
5. Memoriu tehnic explicativ
6. Chitanta de plata pentru emiterea Avizului de oportunitate

B. Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan de situatie – situatia existenta pe suport topografic in coordonate stereo70
3. Plan de situatie – concept propus

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru elaborare
P.U.Z. - „HALA DEPOZITARE”

Date de recunoastere a documentatiei:Denumirea obiectivului: **„HALA DEPOZITARE” - Faza PUZ**Amplasamentul: **CF 80382, CF 80383, Calea Zarandului nr. 58,
municipiul Deva, judetul Hunedoara**Beneficiarul investitiei: **BUBLE SIMION SI BUBLE CRISTINA CARMEN**
str. Closca nr. 13, municipiul Deva, judetul HunedoaraElaborarea studiului:
Proiectant general: **S.C. AGG Arhitectura S.R.L.**
Str. Plevnei, nr.22, Oras Simeria, judetul Hunedoara
arh. Graur Andrei
Coordonator RUR: arh. Botezan AncaData elaborarii: **01-2025****1. Descrierea generala. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi****1.1. Descrierea generala**

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii unei hale pentru depozitare, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de nord, cu acces din Calea Zarandului, nr. 58, in vecinatatea statiei de epurare a apei.

Amplasamentul cuprinde o suprafata totala de teren de 10.471,0 mp, cu folosinta curti constructii – arabil, intravilan, conform extraselor de Carte Funciara nr. 80382, respectiv nr. 80383, intabulare cu drept de proprietate, dobandit prin succesiune cota actuala 1/1 1) BUBLE SIMION, ca bun comun 2) BUBLE CRISTINA-CARMEN;

SARCINI: Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de zece ani incepand cu data de 24.11.2023 si pana la data de 24.11.2033.

Intabulare, drept de uz cu titlu gratuit asupra terenului, drept de servitute perpetua si drept de servitute de trecere supetana si/sau aeriana, continua si perpetua E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 350 din 27.09.2024 emis de Primaria Municipiului Deva terenul se inscrie in Unitatea Teritoriala de Referinta 11, Lmu11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea cu cladiri de tip urban, functiunea de locuire, compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P...P+2; functiuni complementare: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, zona de unitati industriale.

1.2. Stadiul actual al dezvoltarii, echipare edilitara – situatie existenta

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva și este situat în zona de nord a localității, cu acces din Calea Zarandului nr. 58, iar destinația stabilită este curți construcții - arabil intravilan conform PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungită prin HCL Deva nr. 438/2015, modificată cu HCL Deva nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018.

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 municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată în Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orasenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu formea conurbată „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orasul, 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 Calea Zarandului și în perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

În prezent pe ambele imobile studiate se regăsesc două construcții – hale pentru depozitare și este parțial împrejmuit. Pe amplasament nu se cunosc rețele subterane. Terenul studiat dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

1.3. 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 structură geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antisismică 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.

1.4. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI

P.O.T.	max. 80%
C.U.T.	max. 1
Înălțimea maximă la cornișă	max. 10 m
Regim de înălțime	max. P+2
Aliniament stradal	90,0 m
Distanțe față de limitele laterale	min 2,00 m
Distanțe față de limita posterioară	min 2,10 m

BILANT TERITORIAL TOTAL	Existent	
	mp	%
Suprafata teren curti - constructii, arabil intravilan CF 80382 + CF 80383	10.471,00	100
Zona pt. unitati industriale, din care:	8.241,00	78,70
• Suprafata construita:	3.044,20	29.10
• Zone verzi, plantatii	5.196,80	49.60
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	2.230,00	21.30
Zona spatii verzi publice	0.00	0.00
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.471,00	100

BILANT TERITORIAL TOTAL	Propus	
	mp	%
Suprafata teren curti - constructii, arabil intravilan CF 80382 + CF 80383	10.471,00	100
Zona de UNITATI INDUTRIALE, din care:	6.461,00	61.70
• Suprafata construita:	4.547,50	43.40
• Zone verzi, plantatii	1.913,50	18.30
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	4.010.00	38.30
Zona spatii verzi publice	0.00	0.00
TOTAL TEREN IN STUDIU	10.471,00	100

Pe terenul proprietate privata (CF80382, CF 80383) se propune, la solicitarea beneficiarului, studierea posibilitatii si oportunitatea construirii unei hale pentru depozitare.

S-a urmărit realizarea confortului urban prin orientarea construcției ce corespunde normelor de însorire si iluminat natural, astfel, construcția propusa nu va depăși 10 m până la cornișă, iar distanța între obiectivul propus si cladirile existente nu va fi mai mică de 3,00 m.

Se propune completarea platformei betonate existente cu o platforma betonata noua.

La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

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

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și brânșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică ce presupune: racord și brânșament, racord pentru iluminatul stradal; alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua electrică aeriană aflată pe teren;
- realizarea instalațiilor interioare;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord și brânșament la rețeaua stradală nouă propusă în zonă;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare până la căminul propus pe amplasament și de acolo în rețeaua stradală nouă propusă în zonă;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrala termică proprie pe gaz sau centrala termică pe combustibil solid (lemn, peleti, etc.) sau sisteme de energie alternative – panouri solare/pompe de caldura;
- alimentarea cu gaze naturale - extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul zonal.

Colectarea și depozitarea desurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectare de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul zonal. S-au prevăzut pentru fiecare parcelă în parte platforme pentru deseuri biodegradabile și pentru colectare selectivă a deseurilor (sticlă, hârtie, plastic, metal)

Pentru imobilul propus se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din fundații izolate sub stalpi și grinzi de fundare, structura metalică cu stalpi metalici și ferme pentru acoperis, compartimentări interioare cu gips-carton pe structura metalică. Închiderile perimetrice se vor executa din panouri sandwich. Acoperirea se va face în sistem șarpantă cu ferme metalice și învelitoare din panouri sandwich.

Hala va fi dotată cu instalații interioare: sanitare - apă și canalizare; electrice - iluminat, prize și curenți slabi; instalație de utilizare pentru centrala termică și bucatărie; instalație interioară de încălzire; telecomunicații – cablu, instalații de semnalizare și stingere incendii.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (Ordin M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială propusă.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie **costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.**

Etapizarea investitiei s-a realizat in corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investitiei	Denumirea actiunii sau a lucrarilor	Costuri in sarcina autoritatii publice locale	Costuri in sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentatiei PUZ	-	Avize, studii topografice, geotehnice - Taxe operatiuni cadastrale - Costuri documentatie urbanism, taxe avize
Etapa II	Dupa aprobarea PUZ de catre Primaria Municipiului Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea executiei lucrarilor, cat si proiectul tehnic de executie, in conformitate cu avizele institutiilor de specialitate, normele tehnice in vigoare si cu respectarea prescriptiilor din documentatia de urbanism PUZ aprobata	-	Costuri privind elaborarea proiectului in fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrarilor de constructii, amenajari prevazute in autorizatia de construire	-	Costurile lucrarilor de executie privind investitia de baza
Etapa IV	Executarea lucrarilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera si edilitara	-	Costurile lucrarilor de bransamente, alei carosabile/pietonale, zone verzi
Etapa V	Receptia lucrarilor executate si inscrierea obiectivului in Cartea Funciara	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Integrarea in zona a noului obiectiv se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor. Functiunea propusa de hala pentru depozitare va reglementa modalitatile de construire si va stabili masurile de eliminare a disfunctionalitatilor.

Functiunea propusa nu este generatoare de noxe, zgomot si vibratii, radiatii. Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platforma pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreata, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca

dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat. În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcela în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă.

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

Intocmit:
arh. Graur Andrei

Coordonator RUR:
arh. Botezan Anca

