

Proiect nr. 47/2024**Titlu proiect:** **P.U.Z. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE”****Adresa amplasament:** zona Str. Plaiului, CF 70653,
municipiul Deva, judetul Hunedoara**Beneficiar:** SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL,**Adresa beneficiar:** Aleea Flamingo nr. 8, municipiul Deva, judetul Hunedoara**Borderou****A. Piese scrise**

1. Cerere aviz de oportunitate
2. Certificat de urbanism nr. 136 din 02.04.2024 emis de Municipiul Deva
3. Extras CF nr. 70653
4. Memoriu tehnic explicativ
5. 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. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE”

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului: **„APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE” - Faza PUZ**

Amplasamentul: **zona Str. Plaiului, CF 70653,
municipiul Deva, judetul Hunedoara**

Beneficiarul investitiei: **SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL**
Aleea Flamingo nr. 8, municipiul Deva, judetul Hunedoara

Elaborarea 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 Anca

Data elaborarii: **12-2024**

1. Descrierea generala. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi**1.1. Descrierea generala**

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de sud-est, pe Dealul Paiului, cu acces din strada M. Sadoveanu si strada Plaiului, in vecinatatea rezervoarelor de apa.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 136 din 02.04.2024 emis de Primaria Municipiului Deva precum si in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 149 din 1998, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean/ Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 476/2023. In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se certifica:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situarea imobilului in intravilan sau in afara acestuia: Teren intravilan in baza documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019

2. Natura proprietatii sau titlu asupra imobilului, cf. extras de CF: CF NR.70653 (5303 MP)

FODOR LUDOVIC, bun propriu cu sotia FODOR EVA - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL - Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durata de 7 ani, incepend cu data de 07.03.2024

3. Servitutiile care greveaza asupra imobilului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica: - Intabulare, drept de SUPERFICIE

4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectie a acestora: - Nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: - Teren intravilan in baza documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019
2. Folosinta actuala conform Extras CF: arabil intravilan
3. Reglementari ale administratiei publice centrale/locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: - Conform HCL 548/2023, privind stabilirea impozitelor !\$i taxelor locale.
4. Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local/judetean cu privire la zona in care se afla imobilul: - PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform preverilor documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019:
Functiunea propusa este cea de locuire, locuinte cu caracter urban, regim redus de inaltime, maxim 3 nivele supraterrane D+P+2;

P.O.T.= 20%;

C.U.T.=0,80;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea Codului Civil in privinta amplasarii fata de limitele de proprietate, si anume: - nu vor fi realizate imprejmuiiri;

Accesul rutier si pietonal se va face din str. Plaiului prin intermediul drumului de exploatare;

A. Se va respecta Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:

Alin.(3) - dupa aprobarea documentatiei de urbanism (PUZ) in Consiliul Local Deva, investitorul are obligatia de a transmite in format tiparit si digital un exemplar din documentatie la MDRAP - pentru preluarea in termen de 15 zile la Observatorul Teritorial National;

Alin.(4) - piesele desenate aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului i de urbanism aprobate se transmit la MDRAP - pentru preluarea la Observatorul Teritorial National;

C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) si (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentatia se va intocmi de catre specialisti atestati conform Legii, in ceea ce priveste coordonarea si in privinta sectiunilor specializate (ingineri drumuri, instalatii, etc.)

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

- Cererea se incadreaza in prevederile art.32 alin.(1) litera (c) si art.32 alin.(7) - (8) din Legea nr.350/2001, iar autoritatea publica locala are dreptul ca prin Certificatul de Urbanism sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui PUZ, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai in baza unui Av:z de oportunitate

-Se vor lua in considerare avizele care nu sunt emise strict pentru faza PUZ, aflate in valabilitate si obtinute in baza prezentului Certificat de urbanism.

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 sud-estica a localității, cu acces din strada Plaiului, iar destinația stabilită este 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 urbana 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 construit cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă pe care îl reprezintă DN 7 și la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament nu se cunosc rețele subterane. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare sau 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 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.

1.4. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI

P.O.T.	max. 20%
C.U.T.	max. 0.80
Înălțimea maximă la cornișă	max. 10 m
Regim de înălțime	max. D+P+2E
Aliniament stradal	10 m
Distanțe față de limitele laterale	2 m
Distanțe față de limita posterioară	2 m

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	5.303,00	100	0.00	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare, din care:	0.00	0.00	5.303,00	100.0
• Suprafata construita, max20%:			1.060,60	20.0
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	945,00	17.82
Zona spatii verzi / plantatii	0.00	0.00	3.284,80	61.94
Platforma gunoi	0.00	0.00	12,60	0.24
TOTAL TEREN IN STUDIU	5.303,00	100	5.303,00	100

S-a urmărit realizarea confortului urban si a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire si iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord, astfel, construcțiile nu vor depăși 10 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 3,00 m.

Aleile de incintă propuse vor avea lățimea minimă de 2,50 m, la care se adaugă trotuare, de minim 1,0 m, cu zone verzi în aliniament.

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 extindere și bransamente 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 colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica ce presupune: racord și bransament, racord pentru iluminatul stradal; alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua electrica aeriana aflata pe teren;
- realizarea instalațiilor interioare;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racord si bransament la rețeaua stradala nou propusa in zona;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare pana la caminul propus pe amplasament si de acolo in rețeaua stradala nou propusa in zona;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrala termica proprie pe gaz sau centrala termica pe combustibil solid (lemn, peleti, etc.) sau sisteme de energie alternative – panouri solare/pompe de caldura;
- alimentarea cu gaze naturale - extindere ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul zonal.

Colectarea si depozitarea desurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectare de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la depozitul zonal. S-au prevazut pentru fiecare parcela in parte platforme pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, plastic, metal)

Pentru imobile se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile

perimetrale și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30° - 45° și învelitoare din țiglă ceramica sau tabla.

Construcțiile se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sau tabla sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate si durabile.

Cladirile vor fi dotate cu instalatii interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; instalatie de utilizare pentru centrala termica si bucatarie; instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

Drumul de exploatare spre terenul in studiu se prezinta cu imbracaminti provizorii (pietris sau pamant) si cu un profil transversal necorespunzator, necesitand modernizare si largire. Strada M. Sadoveanu si strada Plaiului din care se realizeaza accesul la terenul in studiu se prezinta cu imbracaminte asfaltica, insa drumul de acces din punctul de racordare cu strada Plaiului este din pamant, necesitand modernizare si largire.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ordin M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole in reseaua de canalizare pluviala propusa.

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 investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ	-	Avize, studii topografice, geotehnice - Taxe operatiuni cadastrale - Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Primaria Municipiului Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de bransamente, modernizare	-	Costurile lucrărilor de bransamente, alei

	infrastructura rutiera și edilitară		carosabile/pietonale, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

3. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de turism – apart hotel cu funcțiuni specifice va reglementa modalitățile de construire și va stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații. Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platforma pentru precoatarea 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 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

