

Proiect nr. 18/2024**Titlu proiect:** P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE EXPOZITII SI CONFERINTE”**Adresa amplasament:** CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75, municipiul Deva, judetul Hunedoara**Beneficiar:** SC CALIBRO PROJECT SRL,**Adresa beneficiar:** bld. Decebal, Bloc K, sc. B, et.3, ap. 38, municipiul Deva, judetul Hunedoara**Borderou****A. Piese scrise**

1. Cerere aviz de oportunitate
2. Certificat de urbanism nr. 367 din 15.10.2024 emis de Municipiul Deva
3. Extras CF nr. 78721 si plan cadastral
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. - „CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE
EXPOZITII SI CONFERINTE”**

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului: **„CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU ORGANIZARE
EXPOZITII SI CONFERINTE” - Faza PUZ**

Amplasamentul: **CF 78721, sat Archia, str. Principala nr. 75,
municipiul Deva, judetul Hunedoara**

Beneficiarul investitiei: **SC CALIBRO PROJECT SRL**
bld. Decebal, Bloc K, sc. B, et.3, ap. 38,
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: **01-2025**

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

1.1. Descrierea generala

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii unui imobil pentru organizare expozitii si conferinte, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in satul Archia, cu acces din strada Principala.

Amplasamentul cuprinde o suprafata de teren de 1.171,0 mp, cu folosinta faneata - intravilan, conform extrasului de Carte Funciara nr. 78721, nr. cad. 78721, intabulare cu drept de proprietate, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 SZITAR LUCIAN-EMIL, bun propriu, SARCINI: intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durata de 7 ani, CALIBRO PROJECT SRL, CIF:43485996, cu sediul in Deva.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 367 din 15.10.2024 emis de Primaria Municipiului Deva destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 25, LMr25 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

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

Terenul pe care se propune realizarea imobilului pentru organizare expozitii si conferinte apartine intravilanului municipiului Deva si este situat în satul Archia, cu acces din strada Principala nr. 75, iar destinatia stabilita este faneata intravilan conform PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata 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 in studiu reprezinta una din directiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, avand in vedere politica urbana de dezvoltare a teritoriului enuntata in Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orasenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu formeaza conurbatia „Corvina” prin ale carei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. In relatie cu orasul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), la distanta suficienta de fluxul de circulatie carosabila pe care il reprezinta DN 7 si la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate retelele edilitare, asigurandu-se conditiile pentru investitie ce se incadreaza in normele de igiena sanitara.

În prezent amplasamentul este liber de constructii si nu este imprejmuit. Pe amplasament nu se cunosc retele subterane. Zona studiata dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, electricitate si 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 structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Încadrarea clădirilor de locuințe 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. 35%
C.U.T.	max. 1
Inaltimea maxima la cornisa	max. 10 m
Regim de inaltime	max. D+P+2E
Aliniament stradal	21.85 m
Distante fata de limitele laterale	2 m
Distante fata de limita posterioara	2 m

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	1.171,00	100	1.171,00	100.0
Zona pt. locuinte si functiuni complementare, din care:				
• Suprafata construita, max35%:	0.00	0.00	409,85	35.0
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	265,00	22.7
Zona spatii verzi / plantatii	0.00	0.00	483,55	41.3
Platforma gunoi	0.00	0.00	12,60	1.0
TOTAL TEREN IN STUDIU	1.171,00	100	1.171,00	100

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și 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 colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică ce presupune: racord și bransament, 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 bransament la rețeaua stradală nouă propusă în zona;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețeaua de canalizare până la căminul propus pe amplasament și de acolo în rețeaua stradală nouă propusă în zona;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrala termică proprie pe gaz sau centrala termică pe combustibil solid (lemn, peleti, etc.) sau sisteme de energie alternativă – panouri solare/pompe de căldură;
- alimentarea cu gaze naturale - extindere 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, hartie, plastic, metal)

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

Construcția se va realiza cu infrastructura alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșee din beton armat, învelitoare din țiglă ceramica sau tabla susținută de șarpanta din lemn cu descarcare pe structura portantă. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuințe urbane.

Clădirea 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.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor 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 privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Propunerea făcută are în vedere că zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie **costurile de amenajare a terenului și 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 operațiuni cadastrale - Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Primăria 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, verificări 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 infrastructura rutieră și edilitară	-	Costurile lucrărilor de bransamente, alei carosabile/pietonale, zone verzi

Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrisura 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 locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor 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 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 de locuire 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



Cod verificare



100185143070

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **78721**, UAT Deva / HUNEDOARA,
Loc. Archia

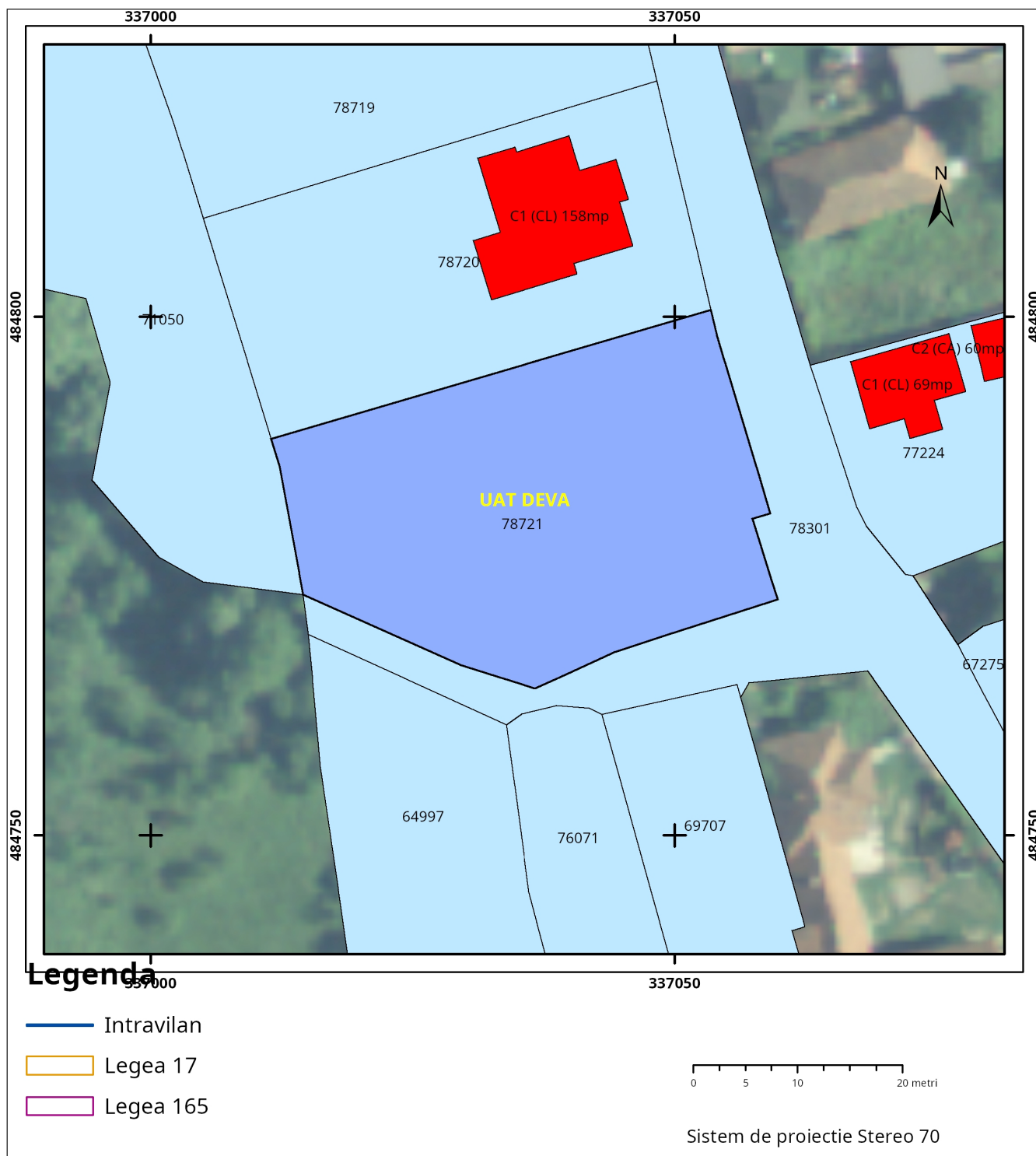
Nr.cerere	2848
Ziua	23
Luna	01
Anul	2025

Teren: 1.171 mp

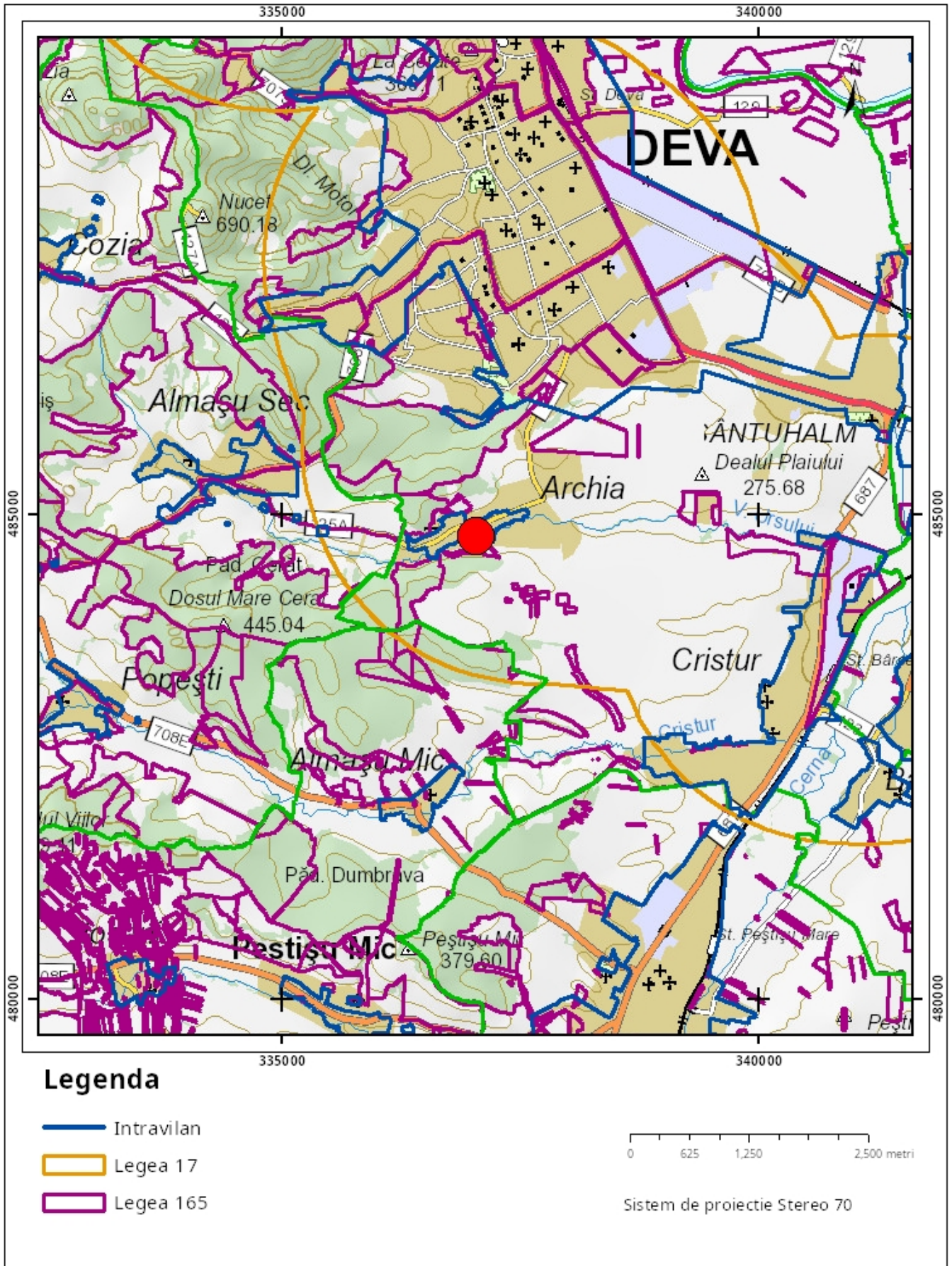
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1171mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-07-2021
Data și ora generării: 23-01-2025 15:03