AVIZ DE OPORTUNITATE
HALE DEPOZITARE

Beneficiar:	ZSOK LUDOVIC
Proiectant:	KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Faza:	AVIZ OPORTUNITATE
Proiect nr:	21.04/.2025
Data:	04.2025

Fişa cu responsabilităţi

PROIECTANT**:** **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA**
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

Coordonator R.U.R: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela

Șef proiect arh. Kalauz Karoly

arh. Trifu Anca Maria

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: HALE DEPOZITARE
- NUMĂR PROIECT: 21.04/.2025;
- BENEFICIAR: ZSOK LUDOVIC, cu domiciliul în Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bloc D, sc.B, et.5, ap.66;
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, municipiul Deva, Calea Zarandului, nr. 89;
- Certificat de Urbanism nr. 23/05.02.2025.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune amplasarea unor construcții de tip hale pentru depozitare într-o zonă având funcțiunea principală industrie și depozitare conform P.U.G. Se solicită realizarea unui ansamblu de patru hale de mici dimensiuni, fiecare având suprafața de 594 mp.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

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 12779,00 mp.

2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul în studiu este încadrat conform PUG al municipiului Deva în intravilan, U.T.R 14, unde funcţiunea dominantă a zonei este industria și depozitarea, regim de înălţime P, P+M, cu funcţiunile complementare aferente.

Vecinătățile imobilului sunt următoarele:

- spre latura sudică se află teren cu id 66095 pe care este realizată intersecția cu Calea Zarandului;
- spre latura estică se află un teren cu id. 74822, proprietară Iudt Borbala. Pe teren se află o construcție începută și nefinalizată, aflată la stadiul fizic fundații, stâlpi și sistată în prezent. Construcția a fost amplasată în baza unui PUZ aprobat cu H.C.L. 171/2017 pentru realizarea unei vile turistice, inițiat de societatea Izostar Invest SRL ce a avut drept de superficie asupra terenului. În prezent dreptul de superficie este radiat în C.F. nr. 74822.
- spre latura vestică se află se află calea de acces cu id 72101;
- spre latura nordică se află o cale de acces, pietruită.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism elaborate anterior şi aprobate conform legii - P.U.G. prin H.C.L. 223/1999, cu valabilitatea prelungită, de asemenea prevederile cuprinse în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 171/2017, beneficiara Izostar Invest S.R.L, lucrări sistate, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date

din teren, iar la baza planşelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul şi echiparea tehnico-edilitară existentă.

Terenul în studiu nu se află în zona protejata de mediu; relieful şi caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Categoria actuală de folosință a terenului este arabil intravilan.

Terenul este compus din două loturi ce totalizează suprafața de 12.779,00 mp.

Terenul înscris în C.F. nr. 70260 Deva, nr. Cadastral 70260 în suprafață măsurată de 9179,0 mp, iar suprafața din acte este 9000,0 mp, proprietari Zsok Ludovic și Zsok Ladislau, fiecare având cota de 1/2, teren intravilan, categoria de folosință arabil. Terenul alipit are suprafața de 3600,0 mp, conform Extrasului C.F. nr. 74821 Deva, nr. cadastral 74821, proprietar Zsok Ludovic, categoria de folosință arabil, intravilan.

În prezent terenul în studiu este liber de constructii și nu este împrejmuit.

Pe teren se află rețele edilitare – linii electrice aeriene – ce impun un culoar de protecție și restricționează suprafața construibilă.

Ţesutul urban construit în zonă nu este continuu, fiind edificat în mică măsură.

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban pe străzile perimetrale – Calea Zarandului și strada ce asigură accesul spre zona de servicii a Deva Shopping Center.

Zona în studiu reprezintă amplasamentul destinat dezvoltării industriale a municipiului, validată prin Planul Urbanistic general.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formaţiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureş, aparţinând masivului Poiana Ruscăi, constituit din şisturi cristaline cu o structura geologica complexă şi fragmentare pronunţată.

Din punct de vedere topografic terenul nu prezentă diferenţe de nivel considerabile, astfel de la cota 187,53 până la cota 189,40 pe o lungime de 330,40 m, rezultă o pantă medie de 0,57 %.

Încadrarea clădirilor industriale pentru depozitare în prevederile normativului P100-1/2013, de protecţie antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanţă IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : ag= 0,10g; Tc=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.

2.4. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat dispune de reţele edilitare de alimentare cu apă şi canalizare, energie electrică la limita terenului spre strada de acces. În vecinătatea amplasamentului spre limita sa nord-vestică se află strada cu îmbrăcăminte asfaltică din care se realizează acesul la teren și de unde se vor realiza branșamentele la rețele edilitare.

2.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

Prezentarea investiţiei propuse

Zonificarea propusă corespunde actualei funcțiuni prevăzute prin P.U.G, funcțiune principală industrială/ depozitare. Suprafaţa construită totală propusă este de cca. 2378,0 mp, iar suprafața construit desfășurată este identică, de 2378,0 mp construcțiile având regimul de

înălțime parter. Accesul la terenul în studiu se va realiza prin calea de acces existentă iar în incintă se va realiza accesul distinct pentru fiecare construcție.

Aleea principală de incintă propusă va avea lățimea carosabilului de 7,0 m, la care se adaugă zona verde de 080 m și un trotuar de 1,2 m.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Între zona industrială și cea rezidențială/ turistică propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 171/2017 se propune o perdea verde cu lățimea de 10,0 m.

Spaţiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerinţelor de calitate în conformitate cu legislaţia în vigoare precum și tema de proiectare solicitată. Imobilele se vor racorda la utilitățile existente pe calea de acces, cu extinderile care vor fi necesare.

Pentru zona de activități industriale/depozitare se vor utiliza sisteme constructive care să permită deschideri ample, respectiv structuri metalice închise perimetral de panouri sandwich. Acoperirea se propune în șarpantă, cu acoperire din panouri sandwich.

Distanțele zonei construibile față de limitele terenului vor fi conform tabelului următor:

Nr. crt.	ZONA CONSTRUIBILĂ A HALELOR	
1	ALINIERE LA STRADA de ACCES	12,00
2	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DREAPTA	156,00
3	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ	3,50
4	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	2,00
5	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ pe lungimea parcelei cu ID 74822	6,00
6	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (ATIC/ STREAȘINĂ)	7,50

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi şi branşamente pentru reţeaua de electricitate, alimentare cu apă și canalizare asigurându-se astfel condiţiile cerute de art. 14/H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluţii de echipare colectiva care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: racord şi branşament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalaţiei interioare pentru fiecare hală;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea reţelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare stradală;
- încălzirea halelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la reţeaua de gaz stradală.

Halele vor fi dotate cu instalatiile interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; gaze naturale - instalatie de utilizare pentru centralele termice - instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

3. INDICATORI PROPUȘI

Pentru zona funcțională industrială - depozitare existentă și propusă Procentul propus de Ocupare al terenului va fi de maxim 50% iar Coeficientul propus de Utilizare al terenului va fi de maxim 0,5.

Față de totalul suprafeței reglementate au fost evidențiate procentele fiecărei zone funcționale propuse, astfel:

BILANŢUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT	EXISTENT		PROPUNERE	
DESTINAŢIA TERENURILOR	supraf. (mp)	-%	suprafaţă (mp)	%
ZONĂ INDUSTRIALĂ, din care	-	-	**6483.08**	**50.73**
CONSTRUCȚII - HALE DEPOZITARE	-	-	2378.00	18.61
PLATFORME CAROSABILE	-	-	2291.41	17.93
SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1654.41	12.95
SPAȚII VERZI AMENAJATE- PROTECȚIE L.E.A. 110 kW	-	-	159.26	1.25
CĂI DE COMUNICAȚIE, din care:	-	-	**296,64**	**2.31**
PLATFORME CAROSABILE	-	-	75.29	0.59
TROTUARE	-	-	221.35	1.73
ZONE VERZI, din care:	-	-	**6000.28**	**46.95**
ZONE VERZI ÎN ALINIAMENT	-	-	114.24	0.89
ZONE VERZI PUBLICE	-	-	477.47	3.74
ZONE VERZI - PROTECȚIE L.E.A. 110 kW	-	-	5408.57	42.32
TEREN AGRICOL INTRAVILAN - ARABIL	12780,00	100,00	-	-
TOTAL SUPRAFAŢĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	12780,00	100,00	12780,00	100,00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIŢIILOR PROPUSE ÎN ZONĂ

S-a urmărit realizarea confortului urban prin amplasarea halelor retrase față de aliniamentul stradal cu minim 10, 0 m, deasemenea prevederea unor zone verzi în aliniament și a unui trotuar cel puțin spre.

Funcţiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot şi vibraţii, radiaţii.

Investiția completează în mod firesc prelungirea străzii Calea Zarandului în zona de serviciu a spațiului comercial Deva Shopping Center.

5. PREZENTAREA CONSECINŢELOR ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂŢII TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

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 Consiliul Local al 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 executie privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

Luat la cunoștință beneficiar
Zsok Ludovic

Întocmit,
Coordonator RUR
arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.