**ZONĂ LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ**



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ



Beneficiar: **S.C. DOMIO STONES S.R.L.**

Amplasament: **Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, C.F. nr. 79127, Nr. cad. 79127, S.teren:6 717mp, jud. Hunedoara**

Data: **Iulie 2022**

Nr. Proiect: **18/2021**

Elaborator: **S.C. ArchiStudio S.R.L.**

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării: **ZONĂ LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ**

Amplasament: **Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, C.F. nr. 79127**

**Nr.Cad. 79127, jud. Hunedoara**

Beneficiar: **S.C. DOMIO STONES S.R.L**.

Nr. Proiect: **18/ Mai 2021**

Data elaborării: **Iulie 2022**

Proiectant general: **S.C. ArchiStudio S.R.L.**

Specialist R.U.R.: **Arh. RIȘNIȚĂ Ioana-Laura**

**BORDEROU GENERAL al PUZ**

**PIESE SCRISE**

* **Cerere**
* **Certificat de Urbanism**
* **Extras C.F., Extras de Plan Cadastral**
* **Avizul de Oportunitate**
* **Avize**
* **Memoriu de prezentare PUZ**
* **Regulament Local de Urbanism aferent PUZ**

**PIESE DESENATE**

* **Ridicare topografică**

**PLANSELE DE BAZA:**

* **U.00 -INCADRARE IN TERITORIU**
* **U.01 -SITUATIA EXISTENTA**
* **U.02 -REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE**
* **U.03 -REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA**
* **U.04 -PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR**

**PLANSE AJUTATOARE:**

* **U.05 -PROPUNERE DE MOBILARE**

CUPRINS VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE al P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul PUZ:

1.2.1. Solicitari ale temei -program:

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

1.3 Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

1.3.3. Date statistice:

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

2.1.1. Date privind evolutia zonei:

2.1.2.Caracteristici semnificativeale zonei ,relationate cu evolutia localitatii:

2.1.3. Potential de dezvoltare:

2.2 Încadrare în localitate:

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica

2.3.1.a. Relieful:

2.3.1.b.Reteaua hidrografica:

2.3.1.c.Clima:

2.3.1.d. Conditii geotehnice:

2.3.1.e.Riscuri naturale:

2.4 Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privid desfasurarea ,in cadrul zonei a circulatiei rutiere:

2.4.2. Capacitati de transport:

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

2.5.2.Relationari intre functiuni:

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei :

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi:

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

2.5.8.Principalele disfunctionalitati:

2.5.9.Principalele prioritati:

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1. Principalele disfunctionalitati:

2.7 Probleme de mediu:

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare,ce prezinta riscuri pentru zona:

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic:

2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale PUG

3.3 Valorificarea cadrului natural:

3.4 Modernizare circulatiei

3.4.1.Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie , asigurarea locurilor de parcare + garare , amplasarea statiilor pentru transportul in comun ,amenajarea unor intersectii,sensuri unice ,semaforizari etc.).

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare

3.4.3. Organizarea circulatiei navale

3.4.4. Organizarea circulatiei aeriene

3.4.5.Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati).

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant territorial,indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă :

3.6.2. Canalizarea:

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica:

3.6.4. Telecomunicatii:

3.6.5. Alimentarea cu caldura:

3.6.6.Alimentare cu gaze naturale:

3.6.7.Gospodarie comunala:

3.7 Protectia mediului:

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

3.7.2. Prevenirea produceri riscurilor naturale:

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate:

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor:

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de spatii verzi

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi:

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:

3.7.9. Valorificarea potentialului Turistic si balnear:

3.7.10.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:

3.8. Obiective de utilitate publica:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica:

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona ,conform legii 213/1998

3.8.3.Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propus

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1.CONCLUZII:

4.1.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

4.1.2. Categorii principale de interventie

4.1.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZasupra propunerilor avansate , eventuale restrictii

4.2. MASURI IN CONTINUARE:

4.2.1. Adincirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

4.2.2. Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special

indomeniul interesului general.

4.2.3. Montaje ale etapelor viitoare

5. ANEXE

**VOLUMUL 1**

**MEMORIU DE PREZENTARE al P.U.Z.**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 Date de recunoaștere a documentației**

|  |  |
| --- | --- |
| Denumirea lucrării | **ZONĂ LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ** |
| Beneficiar | **S.C. DOMIO STONES S.R.L.** |
| Amplasament | **Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. M. Sadoveanu, C.F. nr. 79127 Deva** |
| Proiectant general | **S.C. ArchiStudio S.R.L.** |
| Autor | **arh. Adriana Frățilă** |
| E-mail | **adriana.fratila@archistudio.ro** |
| Specialist RUR | **arh. Ioana-Laura RÎȘNIȚĂ** |
| Data elaborarii | **Iulie 2022** |
| FAZA | **Plan Urbanistic Zonal P.U.Z.** |

**1.2. Obiectul PUZ:**

**Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:**

- zonificare funcțională – pentru stabilirea funcțiunilor permise;

- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament;

- organizarea circulației care deservește lotul 2;

- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Municipiului Deva, se înaintează următoarele propuneri:

- dezmembrarea parcelei actuale în conformitate cu caracterului zonei, în trei loturi, din care lotul 3 este destinat asigurării circulației în cadrul lotului 2, care este zonă de locuințe semicolective, în regim de înălțime (D)+ P+2E, iar lotul 1 este la frontul stradal, în suprafață mai mică de 1000 mp, cu destinația de funcțiune mixtă;

- se estimează un numar de 20 unități locative în zona de locuințe semicolective (maxim 4 unități locative/ corp de clădire);

- se propun intervenții specifice unei zone rezidentiale (regim de înălțime, aliniere, integrare,

asigurarea circulatiei și a locurilor de parcare, spații verzi). Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism.

Deoarece caracterul principal al amplasamentului va fi unul de locuințe semicolective, ocuparea terenului se va inscrie în limita unui **P.O.T.** **maxim de 35%** pentru această parcelă. Se va respecta un **C.U.T. maxim de 1,4** pentru parcela de locuințe semicolective.

Parcela pe care se propune clădirea mixtă este propus a avea un **P.O.T. maxim de 40%, cu un CUT maxim de 1,6.**

**1.2.1. Solicitări ale temei -program:**

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Deva. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 79127 Deva, nr. cad. 79127, proprietar fiind S.C. DOMIO STONES S.R.L., reprezentată prin DOBRE MIHAELA IOANA. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus. Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.Z., are ca scop mobilarea cu cinci locuințe semicolective și o clădire mixtă în regim de înălțime de (D)+P+2E.Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Deva, str. Sadoveanu nr. 38, jud. Hunedoara, în suprafață de 6717 mp.

Beneficiarul documentației, S.C. DOMIO STONES S.R.L, solicită extinderea zonei de locuit a Municipiului Deva și amplasarea a estimative cinci locuințe semicolective, conform planului de situație propus și a unei clădiri mixte cu funcțiune de servicii și locuit.

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului S.C. DOMIO STONES S.R.L., reprezentată prin DOBRE MIHAELA IOANA, în baza Certificatului de Urbanism nr. 31 / 02.02.2022, emis de Primăria Municipiului Deva. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus, este obligatorie elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În baza C.U. 31 / 02.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Deva, se elaborează documentația urbanistică solicitată, faza P.U.Z., pentru realizarea “ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ”.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiaului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa,

- canalizarea, alimentarea cu energie electrica;

- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;

- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;

- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;

- asiguarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;

- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

**1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:**

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui ansamblu de locuințe semicolective și o clădire mixtă, în zona de sud-est a Municipiului Deva și se încadrează în prevederile programului de dezvoltare urbană aprobat și în funcțiunile dominante și complementare ale zonei. Terenul are acces direct din strada Mihail Sadoveanu.

**1.3 Surse documentare:**

**1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**:

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

-Planul Urbanistic General al mun. Deva aprobat prin H.C.L. nr. 223/1999, prelungit cu H.C.L. nr.11/2013. Întocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizată de O.C.P.I. Hunedoara.

- Studiul geotehnic întocmit de S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificarile și completările ulterioare

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare

- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificarile și completările ulterioare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare

- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind igiena și sănătatea populației

- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Pr.Med., MLPAT

- Codul Civil

- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum şi în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

**1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:**

Ridicare topografică a zonei studiate;

Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat.

**1.3.3. Date statistice:**

Nu este cazul.

**1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:**

Nu este cazul.

**2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1 Evoluția zonei:**

**2.1.1. Date privind evolutia zonei:**

Cea mai mare creştere a populaţiei urbane în regiunea Vest are loc între anii 1948-1956, când, în decurs de doar 8 ani, populaţia urbană se dublează, una dintre posibilele cauze fiind faptul că în această perioadă au fost declarate ca oraşe 9 aşezări din regiune. Alte creşteri importante ale ponderii populaţiei din mediul urban au loc între anii 1956-1966 cu 23,6% (o medie de 2,36% pe an) şi între 1966-1977 cu 16,9%, cu o medie de 1,63% pe an. Între anii 1977-1992 creşterea populaţiei a fost de 13,9%, creşterea fiind mai scăzută cu doar 1% pe an. Începând cu anul 1992, populaţia urbană din regiune a început să scadă, în perioada 1992 -2002 populaţia urbană a înregistrat o scădere importantă de -9,1% în mediul urban, adică 108.528 persoane. Referitor la ponderea populaţiei urbane, se observă că, începând cu anul 1956, regiunea Vest deţine un grad mai mare de urbanizare decât nivelul naţional, şi acest fapt duce la ideea că regiunea a fost mai puternic urbanizată per ansamblu, iar în interiorul acesteia (în special în judeţul Hunedoara) acest proces a fost foarte puternic, ca și consecință a puternicei industrializări. Conform datelor oferite de către Institutul Naţional de Statistică, în anul 2011, Regiunea Vest a înregistrat o valoare superioară mediei naţionale privind ponderea populaţiei urbane, situându-se pe locul secund pe ţară, după regiunea Bucureşti-Ilfov.

**2.1.2.Caracteristici semnificativeale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Caracterul zonei nu este incă definitivat, însă apariția a tot mai multe locuințe tip vilă dau

imaginea dezvoltării urbane în anii următori. Zona în studiu se situează pe una din direcţiile de dezvoltare ale conurbației Deva - Hunedoara – Simeria, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunţată de Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relaţie cu oraşul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundaţii, alunecări de teren) şi la limita perimetrului intravilan, ce dispune de toate reţelele edilitare, asigurându-se condiţiile pentru o locuire ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

**2.1.3. Potential de dezvoltare:**

Zona studiată ce include terenul propus pentru noul amplasament ce face obiectul P.U.Z.-ului se găseşte in zona de Sud-Est a Municipiului Deva, în intravilan, având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada Mihail Sadoveanu, încadrată în RLU ca subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural - LMr. Până în anii 1980 zona studiată era o zonă de arabil intravilan cu locuințe P-P+1E ulterior devenind zonă rezidențială conform PUG.

**2.2 Încadrare în localitate:**

**2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

(planşa: U.01)

Terenul studiat se află în partea de Sud-Sud-Est a Municipiului Deva, în intravilan, având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada Mihail Sadoveanu. Terenul prezintă o declivitate moderată desfășurându-se pe latura lungă, perpendiculară pe curbele de nivel.

**2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea:**

(planşa: U.01)

Zona studiată s-a dezvoltat în special după anul 2000, devenind, dintr-o zonă aflată la periferie și utillizată preponderent în scopuri agricole, într-o zonă cu caracter rezidențial. În imediata vecinătate a acesteia se află cel mai puternic centru comercial al Devei, unde se află Mall-ul și centre comerciale de bricolaj, fapt ce stimulează dezvoltarea întregului areal din vecinătate, implicit și zona aflată în studiu.

Conform extras CF nr. 79127 si CU nr. 31 din 02.02.2022 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Deva, acesta încadrându-se în UTR – UTR 15, LMup15, subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime majoritar parter cu caracter urban, existând și cazuri de locuințe colective, cu regimul de înălțime de P+2E+M.

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și zone cu funcțiuni industriale și agricole, după cum este menționat în PUG.

**2.3 Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferenţe de nivel semnificative, de la

cota 214,50 spre strada M. Sadoveanu până la cota 201,50,(13,00m) pe o lungime de

147,63 m. Panta medie a terenului natural este de 5 %, cu un areal restrâns ce are o pantă medie de 10%.

**2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:**

**2.3.1.a. Relieful:**

Deva se situează în partea centrală a [județului Hunedoara](https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%9Bul_Hunedoara), la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al [Mureșului](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mure%C8%99).

Orașul se învecinează cu [Munții Poiana Ruscă](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mun%C8%9Bii_Poiana_Rusc%C4%83) și [Munții Zarandului](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mun%C8%9Bii_Zarandului) în vest, cu [Munții Apuseni](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mun%C8%9Bii_Apuseni) în nord, cu Măgura [Uroiului](https://ro.wikipedia.org/wiki/Uroi,_Hunedoara) în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare [Munții Parâng](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mun%C8%9Bii_Par%C3%A2ng) și [Munții Retezat](https://ro.wikipedia.org/wiki/Mun%C8%9Bii_Retezat).

Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înalțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferenţe de nivel spre strada M. Sadoveanu .

**2.3.1.b.Reteaua hidrografică:**

Orașul Deva este așezat pe malul stâng al Mureșului, pe cursul mijlociu al acestuia. Mureșul este cel mai mare râu al Transilvaniei, având o lungime totală de 756 km și un bazin hidrografic de aproximativ 27.800 kmp, curgerea apei este lină, cu o viteză de 1m/s și un debit de aproximativ de 70 mc/s. Lățimea Mureșului este de 100-120 m si adâncimea medie de 1-2 de m desi in unele locuri ajunge la adâncimi de 4 m. Cel mai mare afluent al Mureșului în zona Devei este râul Cerna.

**2.3.1.c.Clima:**

Clima judeţului Hunedoara este temperat-continentală, cu influenţe submediteraneene la sud de Valea Mureşului şi influenţe oceanice în vest, cu o etajare evidentă pe verticală (de la şes spre climatul alpin).

Temperatura medie anuală a aerului în anul 2012 a avut valori cuprinse între 5,2°C (staţia Parâng) şi 10,9°C (staţia Deva), valori uşor mai ridicate faţă de anul 2011, atât în zona montană înaltă (cu 0,6°C), cât şi la Deva (cu 0,7°C). Orașul Deva beneficiază de un climat temperat continental blând, cu cantități mici de precipitații și de o circulație predominantă a aerului dinspre vest.

Aceasta situație se explică prin situarea în Culoarul Mureșului în lungul căruia se resimt influențe climatice submediteraneene și prin protecția oferită de Munții Apuseni și Poiana Ruscă, care sunt un obstacol în calea maselor de aer atlantice încărcate cu umezeală. Orașul se învecinează cu munții Poiana Ruscăi și munții Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Dinspre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare munții Parâng și masivul Retezat.  
 Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale munților Poiana Ruscăi (înalțimea lor maximă este de 697 m) și cuprind orașul ca într-un semicerc ferindu-l de excese climatice.

Temperatura medie are valoarea de 21oC vară și de -10 oC iarna. Precipitatiile atmosferice sunt temperate, cantitatea medie anuală fiind de 600,9 mm. Vânturile predominante bat din sectorul vestic și nord - vestic. În Lunca Mureşului, media anuală a temperaturii este de 10,43°C, aferentă valorilor înregistrate în perioada 2001-2012. Maxima absolută a fost înregistrată în 24 iulie 2007, la Deva, valoarea fiind de +40,0°C, iar minima absolută a fost înregistrată la staţia Petroşani, în 25 ianuarie 1963, fiind de -29,9°C. Precipitaţiile atmosferice sunt repartizate neuniform, fiind cuprinse între 530 mm în depresiuni şi 1000 - 1300 mm în zonele montane înalte. În cursul anului 2012, valorile temperaturii aerului, înregistrate la staţiile meteorologice Deva, Petroşani şi Parâng, s-au încadrat în limitele normale pentru tipul de climat temperatcontinental moderat, aferent judeţului Hunedoara:

-zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază gv = 30 daN/m²,

-zona B pentru încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referinţă a stratului de zăpadă,

gz = 90 daN/m². Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de 34,1 zile, iar grosimile medii decadate ating valori maxime de 5,2 cm. După indicele Thornthwaite, traseul se înscrie în zona cu tipul climatic «I», cu indicele de umiditate lm = -20 .... 0. Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-84, este de 80-90 cm.

**2.3.1.d. Conditii geotehnice:**

Deva se situează în partea centrală a județului Hundedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

-zona seismică de calcul cu coeficientul Ks = 0,08 cu perioada de colţ Tc = 0,7 sec.

- zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază gv = 30 daN/m².

-zona A pentru încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referinţă a stratului de zăpadă gz

= 90 daN/m².

**2.3.1.e.Riscuri naturale:**

Vânturile dominante sunt din sector sudic, dar şi nord-vestic, canalizate în lungul văii Mureşului.

Apele Muresului au produs inundații în trecut, astfel încât, după marile inundații din 1970 si 1975, s-a construit un dig de protecție care apără orașul. Zona studiata se afla într-o zonă ridicată față de Lunca Mureșului .

În conformitate cu STAS 11100/1-77(clasificarea seismică din România), zona se încadrează în zona seismică clasa IV (Deva) pe scara Mercalli, ceea ce înseamnă un cutremur cu o intensitate IV pe scara Mercalli (în conformitate cu STAS 3684-71).

**2.4 Circulația**

Accesul pe terenul studiat se face de pe str. M. Sadoveanu.

Capacitatea actuală a străzii existente este de – 8m.

**2.4.1. Aspecte critice privid desfășurarea, în cadrul zonei a circulatiei rutiere:**

Nu este cazul.

**2.4.2. Capacitati de transport:**

Accesul la lotul existent se realizează din str. Mihail Sadoveanu. Distanța față de cea mai apropiată linie de transport este de aproximativ 800 m.

**2.5 Ocuparea terenurilor** (planşa: U. 04)**:**

Terenul in studiu are o suprafață totală de 6717 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință arabil intravilan. Terenul este liber de construcții.

Zona este încadrată conform PUG aprobat prin HCL 223/1999, prelungit prin HCL 438/2015, modificată cu HCL 111/2016: UTR 15, LMup15, subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoriatar parter cu caracter urban, existând și locuințe colective, cu regimul de înălțime P+2E+M.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 201...214 m faţă de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Devei. Terenul are o suprafaţă denivelată, în rambleu față de cota străzii, iar datorită declivității extinse pe întreaga lungime a terenului, acesta nu prezintă potenţial de alunecare şi are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord-Est – Str. Mihail Sadoveanu;

- la Sud-Est – parcele cu nr. cad. 71400, 74493, respectiv 74494;

- la Sud-Vest – parcela cu nr. cad. 77852;

- la Nord-Vest – parcela cu nr. cad. 64366.

**2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Terenarabil intravilan.

**2.5.2.Relaționări între funcțiuni:**

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcţiunile existente sunt de locuire individuală cu clădiri unice pe parcelă, precum și în sistem duplex, cu regim de înălțime maxim P+1E. Totodată zona prezintă și funcțiuni de locuire colectivă în regim de înălțime de P+2E+M.

Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunea complementară a zonei și anume funcțiunea de locuire și servicii.

**2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Terenul studiat este liber de construcții.

Se propun două loturi construibile cu funcțiuni diferite, lotul 1 se propune a fi mixt, de locuire și funcțiune complementară locuirii, iar lotul 2 de locuințe semi-colective, lotul 3 fiind reprezentat de circulații și zone verzi.

P.O.T. existent = 0.00%; P.O.T. Lot 1 maxim propus = 40%; P.O.T. Lot 2 maxim propus = 35%.

C.U.T. existent = 0.00; C.U.T. Lot 1 maxim propus = 1,6; C.U.T. Lot 2 maxim propus = 1,4.

**2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit:**

Nu este cazul.

**2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei :**

Parcela Lot 1 este propusă ca și clădire mixtă (servicii și locuit), iar în zonă nu există funcțiuni complementare locuirii.

**2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi:**

Pe parcela Lot 1 propusă cu clădire mixtă, zona verde propusă va avea asigurați minim 2mp/locuitor din suprafață, iar pe parcela Lot 2 zona de locuințe semicolective zona verde va avea asigurați 2mp/locuitor zonă verde. Cerința de a se asigura minim 2mp/locuitor este prevăzută în Certificatul de Urbanism aferentă acestui PUZ. Lotul 3 prezintă o suprafață de zonă verde de 205 mp.

**2.5.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

Nu e cazul.

**2.5.8.Principalele disfunctionalități:**

Teren arabil intravilan.

**2.5.9.Principalele priorități:**

Realizarea investiției pentru funcționalizarea zonei.

**2.6 Echiparea edilitară** (planşa: U04)

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea branșamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

**2.6.1. Principalele disfunctionalități:**

Nu este cazul, deoarece zona este bine echipată edilitar, branșarea realizându-se la rețelele prezente pe strada Mihail Sadoveanu.

**2.7 Probleme de mediu:**

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

**2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit**

În jurul amplasamentului, terenurile au folosința privată cu case construite sau terenuri propuse spre mobilare prin studii în faza PUD și PUZ. Terenul studiat nu prezintă plantații sau arbori, existând vegetație sporadică crescută spontan, fără valoare ornamentală. Zonele verzi propuse a fi amenajate vor fi plantate cu arbori și arbuști indigeni pentru a crea un mediu adecvat funcțiunii de locuire și servicii.

**2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Nu au fost semnalate în PUG-ul aprobat.

**2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicatii și din categoriile**

**echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:**

Nu au fost semnalate.

**2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu sunt semnalate valori de patrimoniu, pe listele Primăriei sau a Ministerului Culturii.

**2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

Zona studiatăse află în municipiul Deva. Deva este un oraș cu o istorie veche și tumultoasă. De asemenea, zona este plină de elemente naturale valoroase și arhitecturale la distanță mică de oras.

**2.8 Optiuni ale populatiei**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investitii amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim (D)+P+2E.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ** (planşa: U03)

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele retrageri pentru parcela clădirii mixte (LOT1):

* retragere 1 m la frontal stradal, față de limita de Nord-Est;
* retragere 0,6 m, față de limita de Nord-Vest;
* retragere 0 m, față de limita de Sud-Vest;
* retragere 5 m, față de aleea de utilitate privată, situată în Sud-Estul parcelei.

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele retrageri pentru parcela cu locuințe semicolective (LOT 2):

- retragere 5 m față de aleea de utilitate privată;

- retragere de minim 2,6 m, față de bucla de întoarcere;

- retragere minim 0,6 m față de limita de Sud-Est;

- retragere minim 0 m față de limita de Sud-Vest;

- retragere minim 0,6 m față de limita de Nord-Vest.

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H/2 între corpurile de clădire cu regim de înăltime (D)+P+2E propuse. Dezvoltarea zonei rezidenţiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe următoarele:

- integrarea potenţialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană şi regională;

- adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung;

- coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană şi regional;

- sprijinirea parteneriatelor între sectorul public şi 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.

**3.2 Prevederi ale PUG**

Conform PUG Deva, aprobat cu HCL 223/1999, prelungit cu HCL11/2013, și a extrasului

CF 79127 Deva, terenul este situat în intravilanul municipiului, UTR15 LMup, amplasat în partea de sud-est a localității, pe strada M.Sadoveanu, zonă destinată pentru construcţii de locuinţe şi dotări complementare.

În consecinţă, în baza prevederilor PUG, prin cele specificate în C.U. nr. 31 din 02.02.2022 și al AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 7 din 05.04.2022 emis de mun. Deva – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze ’’Zona de locuințe semicolective și clădire mixtă’’.

**3.3 Valorificarea cadrului natural:**

Fiind amplasată într-o zonă cu vedere spre Cetatea Devei, zona studiată beneficază de un cadru natural deosebit. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potențialul natural al amplasamentului.

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafeţele construite şi dotarea cu zone verzi, în concordanţă cu reglementările în vigoare şi în spiritul îmbunătăţirii factorilor de mediu şi a calităţii vieţii, prin creşterea suprafeţelor de spaţii verzi amenajate.

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (spații de odihnă cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului, (spații verzi aferente locuințelor semicolective). Integrarea în zonă a construcţiilor noi se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor. Funcţiunile propuse, de locuințe semicolective şi clădire mixtă, vor reglementa modalităţile de construire şi vor stabili măsurile de eliminare a disfuncţionalităţilor.

**3.4 Modernizarea circulatiei**

**3.4.1.Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie , asigurarea locurilor de parcare + garare , amplasarea statiilor pentru transportul in comun ,amenajarea unor intersectii,sensuri unice ,semaforizari etc.).**

La strada Mihail Sadoveanu zona studiată are un front stradal de 34,93 m de unde se va realiza o alee pietonală de utilitate privată, semicarosabilă (alee circulabilă), cu spații verzi de-a lungul vecinătății cu parcela cu nr. cad. 71400. Tratarea diferitelor culoare de circulație se va delimita prin diferență a texturilor pavajului. Se va asigura astfel accesibilitatea pentru personae cu dizabilități și a celor cu probleme de vedere, și nu vor fi diferențe de nivel care ar putea favoriza împiedicarea.

Se va asigura numărul de parcări necesar locuințelor în interiorul parcelei: 30 locuri de parcarea pentru locatari + 6 locuri de parcare pentru vizitatori (+20%), rezultând un total de 36 locuri de parcare.

**3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul.

**3.4.3. Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul.

**3.4.4. Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul.

**3.4.5.Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, condiții speciale pentru persoane**

În incinta spațiului propus, circulația carosabilă și pietonală se va realiza pe o alee carosabilă și pietonală propusă, de tip „shared-space”, prevăzută cu diferențieri de texturi pentru suprafețele de utilitate diferită.

**3.5 Zonificare functională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lot 1 – clădire mixtă** | **860** | | **100%** | |
| **Zonă verde** | **min.** | **178** | **min.** | **20%** |
| **Suprafață construită** | **max.** | **344** | **max.** | **40%** |
| **Lot 2 – locuințe semicolective** |  | **4666** |  | **100%** |
| **Zonă verde** | **min.** | **933** | **min.** | **20%** |
| **Suprafață construită** | **max.** | **1634** | **max.** | **35%** |
| **Alei pietonale, parcări, terase** | **max.** | **2100** | **max.** | **45%** |
| **Lot 3 - alee pietonală de utilitate privată** |  | **1191** | **100%** |  |
| **Suprafață circulație auto** |  | **745** | **63%** |  |
| **Suprafață circulație pietonală** |  | **225** | **19%** |  |
| **Zonă verde pastila de întoarcere** |  | **50** | **4%** |  |
| **Zonă verde cu loc de joacă** |  | **155** | **13%** |  |
| **Zonă utilități** |  | **16** | **1%** |  |
| **S teren** |  | **6717m** |  |  |

**Indici urbanistici ai P.U.Z. propuși:**

Lot1 funcțiune clădire mixtă P.O.T. maxim propus: 40%, C.U.T. maxim propus 1,6, înălțime la cornișă sau streașină de maxim 12.00m.

Lot2 funcțiune locuințe semicolective P.O.T.maxim propus: 35%, C.U.T. maxim propus 1,4, înălțime la cornișă sau streașină de maxim 12.00m.

**3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:**

Terenul studiat în prezent este teren agricol intravilan, iar pe strada Mihail Sadoveanu există rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie și internet.

  Beneficiarul se obligă să racordeze construcţiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă de investitor sau de beneficiar.

**3.6.1. Alimentarea cu apă:**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari şi pentru igienizarea spaţiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul existent centralizat de apă al municipiului Deva.

**3.6.2.** **Canalizarea:**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

**3.6.3. Alimentarea cu energie electrică:**

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin realizarea de noi branșamente la aceasta.

**3.6.4. Telecomunicatii:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu retea de telecomunicații se va face prin realizarea de noi radorduri la aceastea.

**3.6.5. Alimentarea cu caldură:**

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, alimentate cu gaze naturale sau alte sisteme ce se vor studia ulterior.

Această soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizaţie de Construire.

**3.6.6.Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de gaze naturale, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la aceastea.

**3.6.7.Gospodărie comunală:**

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate în locuri special amenajate în zona căilor de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

**3.7 Protecția mediului:**

**În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:**

**3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:**

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

**3.7.2. Prevenirea produceri riscurilor naturale:**

Nu e cazul.

**3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate:**

Nu e cazul.

**3.7.4. Depozitarea controlată a deseurilor:**

Deşeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru precolectarea acestora pentru fiecare lot, urmând a se încheia contract cu societăţile de salubrizare agreate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umană 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

Depozitarea şi gestiunea deşeurilor rezultate din activitatea de construcţie a obiectivelor şi cele rezultate în timpul funcţionării acestora, se vor face cu respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deşeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (*MO nr. 411/25.07.2001*);

- OUG nr. 61/2006 (*MO nr. 790/19.09.2006*) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (*MO nr. 38/18.01.2007*) pentru modificarea şi completarea OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deşeurilor;

- H.G. nr. 856/2002 (*MO nr. 659/05.09.2002*) privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase;

- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor *(MO nr. 394din 10.05.2005);*

- Ordonanţa de urgenţă nr. 16/2001 privind gestionarea deşeurilor industriale

Reciclabile;

- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

**3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de spații verzi etc.:**

Se va amenaja o suprafață totală de 205 mp de zone verzi, din care 50 mp sunt aferenți pastilei de întoarcere.

**3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi:**

Suprafața de 155 mp se va amenaja astfel încât să acomodeze un spațiu de joacă destinat copiilor din grupa 0-6 ani.

**3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:**

Nu e cazul.

**3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:**

Nu e cazul.

**3.7.9. Valorificarea potentialului Turistic și balnear:**

Nu e cazul.

**3.7.10.Eliminarea disfunctionalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:**

Nu există disfunctionalități în cazul căilor de comunicație majore sau al rețelelor edilitare majore.

Pe amplasament se va realiza o alee pietonală de utilitate privată, platforme de parcare auto distincte și dimensionate conform normelor în vigoare.

**3.8. Obiective de utilitate publică:**

**3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică:**

Nu e cazul.

**3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform L213/1998**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată – persoane fizice sau juridice.

**LIMITE**

**­­ Limita P.U.Z.**

**––––––––– Limita loturi propuse**

**ZONIFICARE**

**Proprietate privata**

**Teren proprietate publica**

**de interes local**

**3.8.3.Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse:**

Nu e cazul.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT**  **TERITORIAL** | **Existent** | | **Propus** | | |
|  | **mp** | **%** |  | **mp** | **%** |
| **TEREN**  **ARABIL**  **INTRAVILAN**  **C.F.Nr.79127** | **6717** | **100** | **LOT 1**  **clădire**  **mixtă**  **LOT 2**  **locuințe**  **collective**  **LOT 3**  **Alee pietonală de utilitate privată** | **860**  **4666**  **1191** | **12.80**  **69.47**  **17.73** |

**4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**4.1.CONCLUZII:**

**4.1.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Realizarea obiectivului propus considerăm că se încadrează ca funcțiune și volumetrie amplasamentului, completând funcțional zona, înlaturând în același timp aspectul actual al terenului viran neamenajat, prezent în intravilanul Municipiului Deva.

**4.1.2. Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Prin respectarea legislației în vigoare realizarea proiectului de execuție va cuprinde atât elemente de construcție, de monitorizare pe parcursul existenței obiectivului propus, cât și de închidere și monitorizare a acesteia conform normelor U.E.

**4.1.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Elaborarea PUZ-ului s-a facut pentru stabilirea masurilor de conformare a obiectivului, care prin functionalițatea sa și prin amplasament trebuie să fie optim din punct de vedere urbanistic.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

• trecerea terenului din arabil - intravilan în categoria curți-construcții, cel puțin pe zona aferentă ariei de implantare;

• stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;

• reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin amenajările și mobilarea propusă;

• rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;

• crearea de noi locuri de muncă.

Considerăm oportună realizarea acestei investiții deoarece beneficiarul, prin implementarea prezentului proiect își propune să îndeplinească urmatoarele obiective specifice:

-majorarea numărului de spații de servicii;

-majorarea numărului de spații de locuit;

-majorarea numărului de spații plantate (verzi).

**4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE:**

**4.2.1. Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)**

La latitudinea administratiei publice locale.

**4.2.2. Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special**

**în domeniul interesului general.**

Nu e cazul.

**4.2.3. Montaje ale etapelor viitoare (actori inplicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.).**

Nu e cazul.

**5. ANEXE**

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR7 din 05.04.2022 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona de locuire semicolectivă și servicii, intitulat „ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ”.

Întocmit,

**Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ**