



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 217 / 2025

Denumire proiect: P.U.Z. - "LOCUINTE COLECTIVE"

Amplasament: Deva, str. Nicolae Iorga, Nr. 25, C.F.Nr. 64940, 64937, 61911, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN

Beneficiari: ADA INVEST SRL, Deva, str. Nicolae Iorga, Nr. 22, bl. 10, et. 2, ap. 4, Jud. Hunedoara

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187
coordonator RUR Arh. Mihai Radu

Telefon proiectant: 076-5459383

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010-2000
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Iulie 2025

Proiectant: SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL, Deva

Sef proiect: arh. MIHAI RADU
Proiectat: arh. MIHAI RADU
Desenat: arh. MIHAI RADU



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrinat fara acordul nostru.

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

01. Foaie de garda
02. Borderou general
03. Volumul I. Memoriul de prezentare
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 4. Concluzii, masuri in continuare
 5. Anexe
 - a. Certificat de urbanism nr. 153 din 15.05.2025
 - b. Extrase CF. 64940, 64937, 61911
 - c. Aviz de Oportunitate nr. 13 din 23.06.2025
04. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 1. Baza legala
 2. Utilizarea functionala
 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
05. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 00. Incadrarea in zona Sc. 1: 5.000
Plansa – 01. Situatia existenta Sc. 1: 500
Plansa – 02. Reglementari urbanistice – zonificare Sc. 1: 500
Plansa – 03. Reglementari – echipare edilitara Sc. 1: 500
Plansa – 04. Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 500
Plansa – 05. Posibilitati de mobilare Sc. 1: 500



Intocmit
arh. Mihai Radu



Coordonator
arh. Mihai Radu



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrării*

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prelabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în mun. Deva, zona str. Nicolae Iorga, Nr. 25: C.F..Nr. 64940, 64937, 61911 în suprafața de 1115 mp, (conform CF), prop. Ada Invest SRL în vederea realizării obiectivului:
" LOCUINTE COLECTIVE"

Prin prezenta documentatie se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

- *Beneficiar*

Beneficiarul documentatiei este: Ada Invest SRL
reprezentant, Furdul Marinel

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrării este S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul în Mun. Deva, Dimitrie Sturdza, nr.1, jud. HD.

- *Subproiectanti, colaboratori:*

Coordonator R.U.R. Arh. MIHAI RADU.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. MIHAI RADU

Desenat: arh. MIHAI RADU

- *Data elaborării:*

Data elaborării documentatiei: Iulie 2025.

1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. **153 din 15.05.2025**, care solicita realizarea de locuinte familiale colective si functiuni complementare in intravilanul mun. Deva, a terenului identificate cu C.F. Nr. **64940, 64937, 61911** in suprafata de **1115 mp**, se afla in intravilanul localitatii Deva, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean/local cu nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr.476/2023.

- *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. **153 din 15.05.2025**, se solicita realizarea de locuinte familiale colective, terenul se afla in intravilanul localitatii Deva, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local.



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrainat fara acordul nostru.

In baza C.U. emis de Primaria Municipiului Deva si a avizului de Oportunitate **Nr. 13** din **23.03.2025**, societatea de proiectare TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru realizarea unei constructii de locuinte familiale colective si functiuni complementare. Proiectul vizeaza reglementarea urbanistica si integrarea in zona, amenajarea cailor de acces si a utilitatilor.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Deva,

- Destinatie aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 2; Lmu2 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; 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 urban. Functiuni complementare admise ale zonei; institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.
- Destinatie aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 2; LI2 subzona rezidentiala, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3- P+10, iar functiuni complementare admise zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Folosinta actuala teren arabil, iar reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale - **zona fiscala B**

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- parcelarea terenului
- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3 Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- In temeiul reg. documentatiei de urbanism nr. 11/2009, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Deva cu nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr. 476/2023.
- Planul de Amenajare a Teritoriului al Judetului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010
- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;



- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 537/1996 privind igiena si sanatatea populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*

AVIZE SOLICITATE:

- studiu geotehnic,
- aviz Retele electrice,
- aviz Mediu,
- aviz ApaProd,
- aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al judetului Hunedoara pentru amplasarea in parcela
- Aviz STS
- Studiu de insorire
- Aviz DSP
- Aviz DelGaz Grid

- *Date statistice*

Nu este cazul.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Pana in acest moment zona luata in studiu, este folosita ca teren curții constructii pe teren fiind edificata o cladire, cu functiunea de locuinta familiala.

Prin poziționarea în imediata vecinătate a zonei centrale a mun. Deva, zona buna



din punctul de vedere a unei dezvoltări ulterioare în sensul creșterii regimului de înălțime, care la ora actuală este relativ coborât, zona unde se va realiza construcția proiectată a rămas cu clădiri individuale predominant P și P+1, deși de jur împrejur regimului de înălțime este predominant P+4E - P+8E.

Din studierea zonei se poate vedea că există deja realizate construcții cu regim de înălțime P+4E, realizate în parcele libere de construcții, urmând probabil ca la un anumit moment să se achiziționeze construcții singulare sau chiar mai multe proprietăți pentru a se realiza construcții de locuințe colective noi, cu un grad de confort mult mai ridicat de cât cele existente.

În zona studiată s-au aprobat și alte PUZ-uri cu funcțiuni predominante de locuire, de exemplu **Imobil locuințe colective cu spații de servicii la parter S+P+3E** imobil realizat în apropiere pe str. N. Iorga la nr. 22.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Terenul luat în studiu se în partea de sud a centrului intravilanului municipiului Deva.

Soluția propusă vine să întărească caracterul zonei, să densifice un spațiu cu valoare centrală și să dezvolte premisele unui ansamblu cu un potențial considerabil.

Se încadrează în cerințele regulamentului general, implicit în regulamentul local de urbanism, în ceea ce privește construibilitatea parcelei.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona are un mare potențial de dezvoltare ca zona rezidențială, fiind situată în zona propice construirii, nu există interdicții sau riscuri naturale, terenul este plan și are deschideri la două străzi.

2.2. Incadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul se află într-o poziție centrală urbană în plină dezvoltare, în intravilanul localității, prevăzută și prin PUG. Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona rezidențială și funcțiuni complementare propuse max P+3, P+10.

Terenul studiat este amplasat în partea de sud a centrului intravilanului mun. Deva, relația cu circulațiile majore fiind extrem de bună, fiind suficient de aproape de centru, dar și de străzile majore de ieșire din localitate.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Pe zona constituită, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuire colectivă.

S-a adoptat soluția prin care pe teren se va realiza o singură construcție acesta se va amplasa la aliniament. Din punct de vedere edilitar se vor bransa la rețelele existente în imediată apropiere.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **P+3E** și cu un procent de ocupare al terenului (POT) de **35%** și un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max **1,3**.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii în modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat în studiu se află în intravilanul mun. Deva.

Din punct de vedere topografic terenul este plan. Terenul nu prezintă fenomene de instabilitate.



- Terenul nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

Suprafata de teren cercetata in vederea parcelarii, pentru construire, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de ses.

Terenul nu ridica probleme vizibile de pierdere a stabilitatii.

Pentru stabilirea solutiei de fundare si a stratificatiei terenului, au fost luate in considerare cercetarile din zona care au pus in evidenta urmatoarea stratificatie:

- D.p.d.v. seismic, conform Normativ P100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona de intensitate seismica "F" cu coeficientul $K_s=0,08$ si $T_c=0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/1-1993.

- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatica a Romaniei") perimetrul cercetat se incadreaza in:

- zona II, fiind caracterizata prin temperaturi minime de -15°C iarna

- zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vara de 28°C

- conform STAS 10101/20 se incadreaza in zona A, caracterizata prin altitudini sub 800 m, viteza vantului 22 m/s si presiunea dinamica 0,30 kN/m²

- Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de $-0,90$ m si $-0,80$ m.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.*

Terenul studiat are acces pe toata latura de sud-vest la strada Nicolae Iorga. Circulatia din zona este relativ redusa. Terenul mai are acces si pe latura de nord-est la strada Viitorului, acest acces este restrictionat de existenta unor locuri de parcare concesionate de primaria mun. Deva, in aceasta zona se propune doar un acces pietonal.

- *Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Drumul de acces este modernizat, permite circulatie pe dublu sens si este prevazut cu circulatie pietonala. Nu sunt incomodari cu privire la circulatie, nu se va genera trafic suplimentar auto, parcare a autovehiculelor se va face in incinta.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenurile se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona rezidentiala si functiuni complementare propuse max P+3, P+10.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta ca teren curții constructii. Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarului.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relationeaza si se sustin in continuarea unei zone rezidentiale mai ample.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

La acest moment constructiile din imediata vecinatate a terenului sunt destul de variate din urmatoarele puncte de vedere:

- diferente notabile din punct de vedere a regimului de înălțime respectiv, un regim de înălțime parter, un regim de înălțime P+1E, regim de înălțime P+4E.



1. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcatuit din locuinte si prezinta urmatoarele aspecte:

- diferențe de stiluri arhitectonice și tipologii total diferite;
- vechime diferită și diferite stadii de degradare în funcție tipurile de proprietate;

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

In zona exista spatii de servicii sau functiuni publice, acestea se regasesc in apropierea zonei studiate, respectiv in zona centrala a localitatii. Prin PUZ-ul intocmit se propune locuire, functiuni complementare locuirii, zona de servicii partial la parterul cladirii.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelei, acestea avand prevazute zone verzi acesta suprafata va fi peste minimul prevăzut de legislație de 2,00 mp/locuitor.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Nu este cazul.

- *Principalele disfunctionalitati*

In zona studiată clădirile sunt majoritar de tip locuințe unifamilial cu regim de înălțime preponderent parter, cu o arhitectură de slabă calitate, lucru dăunează deoarece zona face parte din proximitatea zonei centrale a municipiului Deva.

Deja a început procesul de schimbare a zonei prin apariția câtorva imobile de locuințe colective ce duc la întregirea zonei de locuințe colective existente în proximitate și la ridicarea regimului de înălțime din zonă.

Lipsa spațiilor verzi amenajate care pe acest UTR este scăzută.

Lipsa canalizării menajere pe str. N. Iorga (zona studiată).

2.6. Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*

In prezent, in apropierea terenului studiat exista retea de curent electric, gaz, apa si canal, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente str. Nicolae Iorga.

- *Principalele disfunctionalitati*

- ☐ *Alimentarea cu apa rece*

Exista retea de apa in proximitate.

- ☐ *Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Alimentarea cu energie electrica*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Energia termica*

Existe retea de gaze naturale in proximitate.

- ☐ *Telecomunicatii*

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila, fixa existente in zona.

Pentru toate utilitatiile se va solicita un aviz tehnic de racordare prin care operatorul va stabili cea mai buna solutie de bransare.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

- *Relatia cadru natural – cadru construit*



Terenul studiat are în prezent categoria de folosință curți construcții - restul parcelelor cu care se învecinează terenul beneficiarului sunt construite cu clădiri de locuințe individuale sau colective, servicii și funcțiuni anexe.

- *Evidențierea riscurilor naturale si antropice*

În prezent terenul nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicare si din categoriile echipării editate, ce prezintă riscuri pentru zona*
Nu este cazul.
- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*
Nu este cazul.
- *Evidențierea potențialului balnear si turistic – după caz*
Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

- *Se vor prezenta opțiunile populației, precum si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Documentația întocmită are la bază avizul de oportunitate emis de administrația publică locală asupra propunerii de dezvoltare urbanistică a zonei.

La consultările inițiale privind intențiile de elaborare ale PUZ-ului, nu s-au primit observații cu privire la soluția adoptată.

- *Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului si felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

S-au preluat toate solicitările beneficiarului cu privire la elaborarea documentației. Beneficiarul prezentei documentații dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuințe colective, amenajarea căii de acces și a spațiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populație prin crearea de locuri de muncă; prin crearea unei noi zone rezidențiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației prezente – "LOCUINTE COLECTIVE", Deva s-au întocmit:

Ridicarea topografică tip aviz tehnic vizată de O.C.P.I. Hunedoara realizată de persoană autorizată.

S-a realizat de asemenea studiu geotehnic realizat de Sc Geosilv Maiz Srl în vederea stabilirii naturii terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 2; Lmu2 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. Funcțiuni complementare admise ale zonei; instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.
- Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 2; LI2 subzonă rezidențială, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3- P+10, iar funcțiuni



complementare admise zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea construcțiilor pe teren s-a făcut ținându-se seama de configurația terenului, de punctele cardinale și de construcțiile învecinate.

Se încadrează în cerințele regulamentului general, implicit în regulamentul local de urbanism, în ceea ce privește construibilitatea parcelei.

3.4. Modernizarea circulației

Realizarea investiției descrise în prezenta documentație nu este condiționată de modernizarea rețelei stradale existente în zona studiată.

Singurele probleme identificate în vecinătate, dar care nu au legătură cu realizarea în zona respectivă a imobilului de locuințe colective, este lipsa trotuarelor pe anumite zone.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- *Relația cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivele propuse.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Locuire colectivă
- Spații destinate serviciilor la parter
- Circulații auto și pietonale
- Spații verzi și plantații private pe terenul proprietate privată.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Procentul de ocupare a loturilor rezultate propus este de **35% max** iar coeficientul de utilizare a terenului este de **1,3**

Regimul de înălțime al construcției studiate este prevăzut la maximum **P+3E**.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren curtii constructii	1115	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	391	35.00
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	429	38.50
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	150	13.50
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	145	13.00
TOTAL TEREN IN STUDIU	1.115	100	1.115	100.00



DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita în urma discutiilor cu beneficiarul, precum si în conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:

Beneficiarul dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu spații de servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E, cu suprafața construită la sol de cca. 335 mp, a unor împrejurimi pe anumite zone, a unor alei și platforme de circulație și parcare pentru autoturismele locatarilor, alei și platforme de circulație pietonale, platformă de depozitare a deșeurilor menajere, zone verzi amenajate.

Clădirea va avea dimensiunile maxime în plan de 39,3 m x 9,50 m, înălțimea maximă la atic de 13,00 m și suprafața construită la sol de 335 mp.

Clădirea se va alinia cu fața balcoanelor la strada N. Iorga.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limită maximă de implantare a construcțiilor, denumită în planșa 02 - Reglementări urbanistice - LIMITA EDIFICABILĂ .

Conform condițiilor din Avizul de Oportunitate clădirea va respecta frontul stradal continuu existent - astfel ea se va amplasa pe limita de proprietate, parterul fiind retras cu 1,75 m (mărimea balcoanelor de la etajele superioare), balcoanele fiind aliniate pe verticală la limita de proprietate, fără retragere.

Față de limita posterioară se prevede o retragere de 33,78 m (nord-vest).

Față de limita laterală de proprietate din partea stângă se prevăd retrageri de 0.80 m

Față de limita laterală de proprietate din dreapta retragere de 4.65 m

Notă: Aceste dimensiuni sunt măsurate de la limita zonei edificabile, construcția proiectată nu va putea să depășească această zonă, ea trebuind să respecte procentul de ocupare a terenului de maxim 35 %.

Nu sunt necesare cedari de teren sau instituii de servituti.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim **P+3E** si cu un procent de ocupare al terenului (POT) de **35%** si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max **1,3**.

În apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;

NOTA: Avand în vedere caracterul urbanistic al documentatiei PUZ, elementele constructive prezentate se vor verifica si dupa caz, se vor redimensiona în faza D.T.A.C.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul situat fiind situat lângă o zonă cu utilități existente, are posibilități de racordare la rețelele tehnico - edilitare - de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale după cum urmează.

☐ **Alimentarea cu apa** –se va face prin racordul de la rețelele existente în zona str. N. Iorga. Soluția de amenajare cu apa a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate si de capacitatea rețelelor existente în zona dar si de necesarul de apa a noii investiții.

☐ **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei pe str. Viitorului. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor si din spațiile inierbate.



- ☐ **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi rețeaua de distribuție urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurării proiectării de catre ENEL SA a racordului si a achitării tarifului de racordare.
 - ☐ **Telecomunicatii** – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila si fixa.
 - ☐ **Energia termica** – prin sisteme locale, centrale termice pe gaz natural sau energie regenerabila.
 - ☐ **Alimentarea cu gaze natural** - se va face prin racordul de la rețelele existente in zona, str. N. Iorga. Lucrarile de alimentare cu gaze vor fi realizate de furnizor in urma asigurării proiectării de catre Furnizor a racordului si a achitării tarifului de racordare.
- **Gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor**
Evacuarea deșeurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

3.7. Protectia mediului

Pe amplasament nu se vor depozita, manevra și/sau transporta prin conducte substanțe periculoase și nu se vor desfășura activități care să conducă la evacuarea indirectă de substanțe periculoase în apele subterane.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)**

Proiectul nu va exercita un impact major asupra mediului, acesta fiind afectat în limite acceptabile sau nesemnificativ în perioada de construire la nivelul factorului SOL - SUBSOL și VEGETAȚIE prin executarea lucrărilor de descoperire/ excavare și la nivelul factorului AER prin emisii de gaze de eșapament.

Echilibrul hidrologic sau hidrogeologic al apelor de suprafață/subterane nu vor fi deranjate deoarece lucrările proiectate nu sunt de natură să modifice semnificativ regimul natural al acestora sau să producă poluare cu substanțe nedegradabile ori greu degradabile.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** - nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Colectarea gunoierului rezultat din activitatea zilnică se va face separat in functie de natura materialelor ce il compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deseuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o data sau de doua ori pe saptamana de furnizorul de servicii autorizat in acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, in functie de functiunea investitiei.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

In proiect se propune refacerea peisagistica a întregii suprafețe degradate.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear** – nu e cazul
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore** – nu este cazul.



3.8. Obiective de utilitate publica

Plan de actiune in vederea implementarii investitiilor propuse prin PUZ - conform Avizului de oportunitate, Planului de actiune.

Obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale

Cheltuielile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de catre investitori respectiv beneficiarii lucrari si vor consta in: operatiuni cadastrale si notariale. Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica. Nu se schimbă destinația terenului, acesta rămânând curți construcții; nu se schimbă proprietarul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului. Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea zonei.

- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pe plan social, realizarea investiției va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit corespunzător, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc.

- **Prioritati de interventie**

Crearea de accese si modernizarea rețelei auto si pietonale. Densificarea si extinderea zonei urbane.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. ce va trebui întocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a municipiului Deva;

Dupa obtinerea avizelor solicitate si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Deva.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism-P.U.Z. Pentru " LOCUINTE COLECTIVE ", in intravilanul Mun. Deva, pentru beneficiar: ADA INVEST SRL, Mun. Deva, str. Nicolae Iorga, nr. 22, Jud. Hunedoara

Intocmit
Arh. Mihai Radu



Coordonator
Arh. Mihai Radu

