



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. 194 / 2024

Denumire proiect: P.U.Z. - "PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE"

Amplasament: Deva, str. Iosif Vulcan, Nr. 154, C.F.Nr. 80895, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN

Beneficiari: NEAG IULIANA-MARIA si NEAG MIRCEA ALEXANDRU,
Deva, str. Avram Iancu, nr. 17, bl. H1, sc. E, et. 3, ap. 42, 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: Aprilie 2024

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 instrainat 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. 134 din 01.04.2024
 - b. Extras CF. 80895
 - c. Aviz de Oportunitate
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





1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în mun. Deva, zona str. Iosif Vulcan:

CF. nr. 80895 , in suprafata de 2170 mp, (conform CF), prop. sotii Neag Iuliana Maria si Neag Mircea Alexandru in vederea realizarii obiectivului:

"PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE"

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:

reprezentant, Neag Iuliana Maria si Neag Mircea Alexandru

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrarii este S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL. cu sediul in 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 elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Aprilie 2024.

1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. **134 din 01.04.2024**, care solicita realizarea de parcele si construire locuinte familiale in intravilanul mun. Deva, a terenului identificate cu **Nr. CF:80895**, in suprafata totala din acte si reala masurata de 2170 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. **134 din 01.04.2024**, se solicita realizarea a doua parcele si construire locuinte familiale, 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 instrinat fara acordul nostru.

In baza C.U. nr. **134 din 01.04.2024** emis de Primaria Municipiului Deva si a avizului de Oportunitate Nr. 6 din 29.04.2024, 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 parcelari in vederea construirii de locuinte familiale.

Proiectul vizeaza parcelarea, 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 17; Lmup17 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. Folosinta actuala teren arabil, iar reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale - zona fiscala C

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,
- ridicare topografica,
- aviz ADPP,
- aviz Enel,
- aviz Mediu,
- aviz Apa-canal,
- aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al judetului Hunedoara pentru amplasarea in parcela
- aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al judetului Hunedoara pentru acces pe parcela

- *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.Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei*

Pana in acest moment zona luata in studiu, este folosita ca teren agricol, avand in vedere introducerea terenului in intravilanul localitatii prin Planul General de Urbanism si aprobat de consiliul local, in zona au aparut dezvoltari imobiliare ale unor suprafete de teren. In zona studiata s-au aprobat si alte PUZ-uri cu functiuni predominante de locuire.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității*

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul municipiului Deva și este situat în partea Vestica a orașului, în zona cuprinsa între strada Coziei (la nord) si strada Iosif Vulcan (la sud), pe teritoriul cadastral al mun. Deva (intravilan), jud. Hunedoara. In prezent pe teren



nu se afla constructii sau cai de acces amenajate. Solutia propusa vine sa intareasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu cu un potential considerabil. Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste construibilitatea parcelei.

- *Potential de dezvoltare*

Zona are un mare potential de dezvoltare ca zona rezidentiala, fiind situata in zona propice construirii, nu exista interdictii sau riscuri naturale, terenul este usor inclinat pe directia est-vest.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla intr-o pozitie urbana in plina dezvoltare, in intravilanul localitatii, prevazuta si prin PUG. Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de înaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Pe zona constituita, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiunea de locuire individuală.

S-a adoptat solutia prin care terenul se imparte in doua parcele, ambele cu accese din strada Iosif Vulcan. Din punct de vedere edilitar se vor bransa la retelele existente in imediata apropiere.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla intravilanul mun. Deva.

Din punct de vedere topografic terenul este usor inclinar pe directia est-vest si sud-nord. Terenul nu prezinta 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 construirea de locuinte familiale, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de deal.

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 încadrează la adâncimea maximă de îngheț de – 0,90 m și –0,80 m.

2.4. Circulația

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.*

Terenul studiat are acces pe toată latura de sud la strada Iosif Vulcan. Circulația din zonă este redusă terenul se află la limita teritoriului intravilan al mun. Deva pe drumul de legătură cu comuna Carjiți.

- *Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.*

Drumul de acces este modernizat, permite circulație pe dublu sens dar nu este prevăzut cu sistem de circulație pietonal sau zone verzi.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Terenurile se află într-o poziție urbană în plină dezvoltare, prevăzută și prin PUG. Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse max P+2. Zona nu dispune de spații verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosință agricolă (grădini). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat aparținând beneficiarilor.

- *Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunile existente și propuse se relaționează și se susțin în continuarea unei zone rezidențiale mai ample.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiată are un fond construit cu un grad redus de ocupare, case unifamiliale cu regim mic de înălțime.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcătuit din locuințe relativ noi care îndeplinesc normele calitative în vigoare.

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

În zonă nu există servicii sau funcțiuni publice, acestea se regăsesc în apropierea zonei studiate, respectiv în zona centrală a localității. Prin PUZ-ul întocmit se propune locuire, funcțiuni complementare locuirii.

- *Asigurarea cu spații verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelelor pentru locuințe, acestea având prevăzute și zone verzi.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Nu este cazul.

- *Principalele disfuncționalități*

Lipsa unei cai pietonale.

2.6. Echiparea edilitară

- *Stadiul echipării edilitare al zonei. În corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu cadură, posibilități 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 Ioasif Vulcan.

- *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.

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*

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind neconstruita si folosita ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea si parcelarea acestuia pentru construirea de locuinte.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii editate, ce prezinta riscuri pentru zona*

Nu este cazul.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

- *Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz*

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

- *Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Documentatia intocmita are la baza avizul de oportunitate emis de administratia publica locala asupra propunerii de dezvoltare urbanistica a zonei.

La consultarile initiale privind intentiile de elaborare ale PUZ-ului, nu s-au primit observatii cu privire la solutia adoptata.

- *Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.*

S-au preluat toate solicitarile beneficiarului cu privire la elaborarea documentatiei.

Beneficiarii prezentei documentatii doresc realizarea a doua parcele in vederea construirii de locuinte familiale, amenajarea caii de acces si a spatiilor verzi. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin crearea de locuri de munca; prin crearea unei noi zone rezidentiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA



3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației prezente – "PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE", 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

Planul Urbanistic General și Regulamentul local aferent al mun. Deva a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Deva nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr.476/2023. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul localității, se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse max P+2 și nu este amplasat în zona cu interdicție de construire. Terenul luat în studiu are funcțiunea actuală de teren agricol - arabil intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se află în intravilanul mun. Deva, pe strada Iosif Vulcan, pe un teren agricol, în zona rezidențială. Majoritatea parcelelor din zona prezintă grădini generoase. Se dorește realizarea unei parcelări pentru construirea de locuințe familiale. Soluția propusă vine să întărească caracterul zonei 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 constructibilitatea parcelei.

- *Modernizarea circulației*

Pentru ca terenurile studiate să poată fi folosite în condiții optime nu este necesară reorganizarea profilului stradal din punct de vedere al circulației auto, din punct de vedere al accesibilității pietonale sunt necesare amenajarea trotuarelor pe ambele părți ale carosabilului, în acest sens există teren pentru realizarea lor.

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.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși 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**



BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	2.170	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	760	35.00
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	386	17.78
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	120	5.53
Zona spatii verzi si plantate	0.00	0.00	904	41.69
TOTAL TEREN IN STUDIU	2.170	100	2.170	100.00

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

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

Pe zona constituită de cele doua parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire individuală și funcțiuni complementare.

S-a adoptat solutia prin care terenul s-a impartit in doua suprafete, una la sud, cu o deschidere la strada Iosif Vulcan si una in partea de nord care este legata de starda cu o cale de legatura. Nu sunt necesare cedari de teren sau instituii de servituti. Fiecare parcela rezultata are acces propriu la stada publica. Toate costurile necesare realizarii investitiei sunt din fonduri private, ale beneficiarilor.

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

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Rezultarea unui numar de 2 loturi cu suprafete de 935 mp si 1235 mp
- Front strada de minim 5 ml (pentru parcela din spate) cu adancime mai mare ca a frontului
- Retragera de min 5,45 m de la limita de sud a aliniamentului stradal
- Retragera de 1 m față de frontul Vest la ambele parcele
- Retragera de 2 m fata de frontul de Est la ambele parcele
- Retragera de 6 m respectiv 5 m fata de limitele de Nord (capat parcele)
- Respectare regulamentului din P.U.G.
- Latime minima a profilului stadal extistent este de 10,45 m, dimensiune variabila.

In apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

□ **Alimentarea cu apa** –se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.



- ☐ **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.
 - ☐ **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi rețeaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre ENEL SA a racordului si a achitarii 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. Lucrarile de alimentare cu gaze vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre Furnizor a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor**
Evacuarea deșeurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

3.7. Protecția 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 descopertare/ 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 în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticlă, mase plastice, deșuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.

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

Nu este cazul

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În proiect se propune refacerea peisagistică a întregii suprafețe degradate.



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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

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

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

In vecinatatea amplasamentului sunt si alte lucrări care ar putea fi corelate funcțional cu investiția propusă.

Investiția este necesară pentru realizarea scopului economic al beneficiarului care a constatat în urma studierii pieței că există oportunități pentru implementarea și dezvoltarea proiectului.

- **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 corespunzator, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc.

- **Prioritati de interventie**

Crearea de acces 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 in noul P.U.G. ce va trebui intocmit 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 "PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", in intravilanul Mun. Deva, pentru beneficiar: NEAG IULIANA MARIA si NEAG MIRCEA ALEXANDRU, Mun. Deva, str. Avram Iancu, nr. 17, bl. H1, sc. E, et. 3, ap.42, Jud. Hunedoara

Intocmit
Arh. Mihai Radu

Coordonator
Arh. Mihai Radu

