



# 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



## 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. Situatie 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 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, Dimitriei 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 familiala 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.



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 utilitatiiilor.

- *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 DEZVOLTARII**

### **2.1.Evolutia zonei**

- *Date privind evolutia 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 evolutia localitatii*

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) și 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 inaltime 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 constructii cu functiunea 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  $-15^{\circ}$  C iarna

- zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vara de  $28^{\circ}$  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/m<sup>2</sup>



- 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 la strada Iosif Vulcan. Circulatia din zona este redusa terenul se afla la limita teritoriului intravilan al mun. Deva pe drumul de legatura cu comuna Carjiti.

- *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 dar nu este prevazut cu sistem de circulatie pietonal sau zone verzi.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată*

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 pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta agricola (gradini). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarilor.

- *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*

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

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcatuit din locuinte relativ noi care indeplinesc normele calitative in vigoare.

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

In zona nu exista 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.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea parcelelor pentru locuinte, acestea avand prevazute si zone verzi.

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

Nu este cazul.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai pietonale.

#### **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 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 studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind neconstruită și folosită ca teren arabil. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea și parcelarea acestuia pentru construirea de locuințe.
- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*  
In prezent terenul nu prezintă probleme de stabilitate (alunecări de teren, scufundări etc.).
- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicație și 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 și turistic – după caz*  
Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

- *Se vor prezenta opțiunile populației, precum și 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 și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*  
S-au preluat toate solicitările beneficiarului cu privire la elaborarea documentației.  
Beneficiarii prezentei documentații doresc realizarea a două parcele în vederea construirii de locuințe familiale, 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 URBANISTICA





### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In vederea elaborarii documentatiei prezente – "PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", Deva s-au intocmit:

Ridicarea topografica tip aviz tehnic vizata de O.C.P.I. Hunedoara realizata de persoana autorizata.

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

### **3.2. Prevederi ale P.U.G**

Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent al mun. Deva a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al mun. Deva nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr.476/2023. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii, se încadrează în subzona pentru locuințe cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse max P+2 si nu este amplasat in zona cu interdictie de constuire. Terenul luat in studiu are functiunea actuala de teren agricol - arabil intravilan.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Deva, pe strada Iosif Vulcan, pe un teren agricol, in zona rezidentiala. Majoritatea parcelelor din zona prezinta gradini generoase. Se doreste realizarea unei parcelari pentru construirea de locuinte familiale. 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 constructibilitatea parcelei.

- *Modernizarea circulatiei*

Pentru ca terenurile studiate să poata fi folosite in conditii optime nu este necesara reorganizarea profilului stradal din punct de vedere al circulatiei auto, din punct de vedere al accesibilitatii pietonale sunt necesare amenajarea trotuarelor pe ambele parti ale carosabilului, in acest sens exista teren pentru realizarea lor.

### **3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost urmatoarele :

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

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT - raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

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



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

### **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 instituirii 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
- Retragere de min 5,45 m de la limita de sud a aliniamentului stradal
- Retragerea de 1 m față de frontul Vest la ambele parcele
- Retragerea de 2 m fata de frontul de Est la ambele parcele
- Retragere 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 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 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