



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.	213 / 2025
Denumire proiect:	P.U.Z. - "ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE FAMILIALE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"
Amplasament:	Deva, str. Zavoii, Nr. 41B, C.F..Nr. 78844, Jud. Hunedoara, INTRAVILAN
Beneficiari:	SEBESTEN GABRIEL Deva, str. Mihail Kogalniceanu, bl. 4, et. 2, ap. 6, 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:	Aug 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 reproduc 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. 114 din 09.04.2025
 - b. Extras CF. 78844
 - 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: 1000
Plansa – 02. Reglementari urbanistice – zonificare Sc. 1: 1000
Plansa – 03. Reglementari – echipare edilitara Sc. 1: 1000
Plansa – 04. Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 1000
Plansa – 05. Posibilitati de mobilare Sc. 1: 1000

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 Prealabil de Oportunitate, pentru terenurile situate în mun. Deva, zona str. Iosif Vulcan:
CF. nr. 78844, în suprafața de 4.400 mp, (conform CF), prop. Sebesten Gabriel în vederea realizării obiectivului:

‘‘ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE FAMILIALE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI’’

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, Sebesten Gabriel

- *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: Aug 2025.

1.2. Obiectul P.U.Z

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr. **114 din 09.04.2025**, care solicita realizarea de parcele si construire locuinte familiale in intravilanul mun. Deva, a terenului identificate cu **Nr. CF:78844**, in suprafata totala din acte si reala masurata de 4.400 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. **114 din 09.04.2025**, se solicita realizarea a cinci parcele in vederea construirii de 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 instrainat fara acordul nostru.

In baza C.U. nr. **114 din 09.04.2025** emis de Primaria Municipiului Deva si a avizului de Oportunitate Nr. **11 din 19.06.2025**, 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 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 15; LMup15 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:

-Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL NR. 384/2001

-Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL NR. 86/2006

- 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 prin Avizul de Oportunitate:

- studiu geotehnic,
- ridicare topografica,
- aviz ADPP- Primaria Deva,
- aviz Rețele Electrice,
- aviz Mediu,
- aviz ApaProd,
- aviz Delgaz Grid,
- Aviz Comisia Tehnica de circulatie a mun. Deva,
- aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al judetului Hunedoara pentru amplasarea in parcela,
- avizul Arhitectului Sef din cadrul Primariei mun, Deva;

- *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 Sud-Vestica a orașului, pe strada Zavoi 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 ca zona de locuire.

Se incadreaza in cerintele regulamentului general, implicit in regulamentul local de urbanism, in ceea ce priveste constructibilitatea 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 nord-est.

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 construcții cu funcțiunea de locuire individuală.

S-a adoptat solutia prin care terenul se imparte in cinci parcele, toate cu accese din strada nou propusa. 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 P+1 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 nord-est. 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 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 nord-vest la strada Zavoi, strada modernizata si cu utilitatii. Circulatia din zona este redusa, terenul se afla la limita teritoriului intravilan al mun. Deva pe drumul de legatura cu localitatea Archia.

- *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, strada Zavoi este modernizat, permite circulatie pe dublu sens este prevazut cu sistem de circulatie pietonal. Local intre strada Zavoi si drumul paralel de la sud-est nu exista cai de comunicare reglementate pentru locuitori din zona.

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 studiată este in dezvoltare ca zona de locuinte, cu regim mic de inaltime. In prezent Terenul fiind integral de folosinta agricola (gradini). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarilor.

- *Relationari intre functiuni*

Funciunile 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 de circulatie pe directia es-vest.

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 Zavoi dar si pe str paralela.

- *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 edilitare, 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, s-au primit observatii cu privire la solutia adoptata la care sa raspund afirmativ.

- *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 cinci 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

In vederea elaborarii documentatiei prezente – "ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE FAMILIALE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI" , 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 Zavoi, nr 41B, 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 pe str. Zavoi. Din punct de vedere al utilizarii rationale a terenului s-a propus realizarea unui drum care va lega str. Zavoi de drumul paralel cu acesta. Din drumul propus se va face accesul la toate parcelele propuse, acesta va avea un profil de drum de categoria IV, de deservire locala si va deservi si locuitorii din zona de est a amplasamentului. Drumul propus va avea un profil total de 9.5 m latime, acesta va avea carosabil de 5,5 m cu dublu sens, un trotuar si o zona verde in prima faza. Pe la tura de sud-est terenul se va retrage pentru a permite continuarea profilului stradal de 9 m latime propus prin documentatiile aprobate anterior.

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

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

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



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 instrăinat fara acordul nostru.

- 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, 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 desfasurată 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	4.400	100	0	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	1210	27.50
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	942	21.41
Parcari si platforme cu imbracaminti definitive in incinte	0.00	0.00	600	13.64
Zona spatii verzi si plantate in incinte	0.00	0.00	1648	37.45 <i>min. 2 mp/locuitor</i>
TOTAL TEREN IN STUDIU	4.400	100	4.400	100.00

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilită în urma discuțiilor cu beneficiarul, precum și în conformitate cu planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:

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

S-a adoptat soluția prin care terenul s-a împărțit în cinci suprafețe, cu o deschidere la un drum nou propus. Pentru realizarea accesului la parcele sunt necesare cedări de teren în suprafața totală de cca. 942 mp. Fiecare parcelă rezultată are acces propriu la stada publică. Toate costurile necesare realizării investiției sunt din fonduri private, ale beneficiarilor.

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

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

- Rezultarea unui număr de 5 loturi cu suprafețe de 675 mp și 717 mp;
- Realizarea unui drum care să asigure accesul la cele 5 parcele dar și pentru restul locatariilor din zonă;
- Front strada de minim 20,7 ml cu adâncime mai mare ca a frontului;
- Retrageră de 5,0 m la toate laturile față de aliniament în zonele cu front stradal;
- Retrageră de min. 1 m față de una din laturile laterale ale parcelei;
- Retrageră de min. 6 m față de limita posterioară a parcelelor;
- Respectare regulamentului din P.U.G.



In apropierea amplasamentului nu sunt obiective industriale;
NOTA: Avand in vedere caracterul urbanistic 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 reseaua 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 reseaua 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 retelele 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 retelele 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 si tratarea deseurilor**

Evacuarea deseurilor 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 pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)**

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 eşapament.

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 si preepurarea apelor uzate** - nu este cazul.
- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnica 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 spatii verzi**

Suprafetele libere neocupate cu circulatii 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 spatii 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 intregii suprafete 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, de cedare a suprafetelor prevazute in documentatie. 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 accese si modernizarea retelei 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.



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.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta documentatie de urbanism-P.U.Z. Pentru "ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE FAMILIALE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI", in intravilanul Mun. Deva, pentru beneficiar: SEBESTEN GABRIEL Deva, str. Mihail Kogalniceanu, bl. 4, et. 2, ap. 6, Jud. Hunedoara.

Intocmit

Arh. Mihai Radu



Coordonator

Arh. Mihai Radu

