



## AVIZ DE OPORTUNITATE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, FOIȘOR, ANEXĂ – MAGAZIE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Beneficiar: POENAR BOGDAN IOAN  
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA  
Faza: AVIZ OPORTUNITATE  
Proiect nr: 21/ 06.2021  
Data: 02/ 2022



### Fișa cu responsabilități

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL**  
Deva, b-dul 22 Decembrie, bloc 8, et.1, ap 4  
C.U.I. 34740542 J20/590/ 2015

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Karoly

arh. Kalauz Maria Angela

Proiectant arhitectură: arh. Kalauz Karoly

arh. Livezan Anca-Maria



## BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### **A. Piese scrise:**

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriul tehnic explicativ
  1. Date generale
  2. Prezentarea investiției propuse
  3. Indicatori propuși
  4. Modul de integrare a investiției propuse în zonă
  5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință
  6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri  
ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
- Anexe – Certificat de urbanism

### **B. Piese desenate:**

- Pl. 1. Plan de încadrare în zonă
- Ridicare topografică vizată O.C.P.I.
- Pl. 2. Plan analiza situației existente
- Pl. 3. Plan de situație – concept mobilare urbană - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, FOIȘOR, ANEXĂ – MAGAZIE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
- NUMĂR PROIECT: 21/06.2021
- BENEFICIAR: POENAR BOGDAN IOAN, cu domiciliul în Deva, str. Mihai Eminescu, bl. A, sc. D, et. 1, ap. 48.
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, municipiul Deva, strada Zăvoi, nr.79.
- Nr. proiect: 21/ 06.2021
- Certificat de Urbanism nr. 330/19.07.2021.

### 2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune realizarea unei locuințe individuale, în regim mic de înălțime – D+P, în conformitate cu tema de proiectare întocmită de beneficiar.

Investiția completează frontul stradal existent, fiind realizate adiacent locuințe similare, într-o zonă cu funcțiune exclusiv rezidențială.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situația existentă și de a reglementa modul de amplasare al locuinței și anexelor pe terenul în suprafață totală de 2066,00 mp.

#### 2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea locuinței și anexelor aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona sudică a localității, front la strada Zăvoi, cu nr.79.

Adiacent terenului în studiu intravilanul a fost extins prin documentații de urbanism, atât spre limita stângă cât și spre cea dreaptă. Zona are funcțiunea exclusiv rezidențială, destinată construirii de locuințe în regim de înălțime P- P+2 în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Amplasamentul ce face obiectul documentației cuprinde o suprafață de teren de 2066,00 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 78534 Deva, nr. cad. 78534, proprietar Poenar Bogdan.

Vecinătățile lotului sunt următoarele:

- pe latura nord-vestică se află strada Zăvoi cu un front stradal de 21,46 m din care se va realiza accesul la lot;
- pe latura nord-estică se află teren proprietate privată, neconstruit, proprietar Rus Ciprian, id nr. 71598;
- pe latura sud-vestică se află teren privat, construit cu locuință și anexă, proprietate Mitranovici Melinda, id nr. 69670;
- pe latura sudică se află un pârau, domeniu public.



## 2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent amplasamentul este liber de construcții și este împrejmuit spre cei doi vecini. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.

Țesutul urban construit în zonă este încheșat, fiind edificat în mare măsură, iar dezvoltarea zonei apropiate dă imaginea dezvoltării urbane în anii următori, rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban. Zona imediat înconjurătoare este construită cu locuințe individuale, în regim mic de înălțime, predominant de două nivele. În direcția sudică pe strada Zăvoi se află blocurile de locuințe sociale cu regim de înălțime P+9 și ansamblurile rezidențiale pentru tineri Orizont 1 și 2.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbația „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă majoră și în zone unde se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structură geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Conform Extrasului de C.F. categoria de folosința a terenului este arabil, extravilan.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 266,00 până la cota 300,00 pe o lungime de 112,60 m, rezultă o pantă medie de 30,0 %.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici :  $ag = 0,10g$ ;  $Tc = 0,7$  sec.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

Tabelul punctelor de coordonate este următorul:

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	337649.008	485991.848
2	337643.902	485981.827
3	337712.592	485933.976
4	337727.629	485937.079
5	337746.152	485936.790
6	337653.650	486000.957
Suprafata totala masurata=2066mp		
Suprafata din act=2066mp		



## 2.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

Se solicită amplasarea unei locuințe familiale în regim de înălțime (D)+P, un foișor și o anexă – magazie în planul secund al lotului, construcții ce vor totaliza cca. 250,0 mp suprafață construită.

Regimul de înălțime al locuinței va fi demisol și parter, iar al anexelor (foișor și magazie) va fi parter.

Construcțiile locuinței și anexelor nu vor depăși 4 m până la streșină și 8 m la nivelul coamei.

Alinierea față de aliniament: construcția locuinței propuse va fi amplasată retras față de limita de proprietate cu 11,50 m față de strada Zăvoi.

Retragerile minime față de limitele lotului vor fi următoarele:

- față de limita dreapta 0,60 m;
- față de limita stângă 1,30 m;
- față de limita posterioară 26,0 m.

La limita spre stradă a lotului s-a preăzut o platformă de parcare pentru două autoturisme.

Este asigurat conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct la parcelă, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Circulația în zona aflată în studiu este asigurată prin strada Zăvoi (DC 124). În prezent, profilul stradal nu corespunde necesităților unei zone rezidențiale în continuă dezvoltare. Nu există pistă pentru biciclete, locuri de parcare sau zone verzi în aliniament. Este necesară modernizarea străzii și aducerea ei la parametrii actuali conform legislației în vigoare, astfel:

*Conform STAS 10144/2-91*

- 1.1.3 - Amplasarea trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de cicliști precum și determinarea lățimii acestora se face în concordanță cu caracteristicile funcționale și intensitatea circulației pietonilor, a cărucioarelor pentru copii, handicapați respectiv a cicliștilor, stabilite în cadrul studiilor de circulație.

- 1.1.4 – La sistematizarea, proiectarea și realizarea trotuarelor, aleilor de pietoni și pistelor de cicliști se prevăd lucrările necesare pentru dirijarea și siguranța circulației fluxurilor de pietoni și cicliști

- 1.1.6 – Amenajările necesare siguranței circulației pietonilor și a cicliștilor se realizează atât la străzile noi cât și la străzile existente care se modernizează sau care sunt intens solicitate.

- 3.6 – Trotuarele din localitățile urbane au în mod curent lățimea cuprinsă între 1,00m și 5,00 m, corespunzător intensității fluxului de pietoni și importanței străzilor, în lățimea trotuarului se include și lățimea bordurilor de încadrare. În Tabelul 1, să dau dimensiunile pentru trotuare fâșii libere și partea carosabilă precum și lățimea totală a acestora pentru cele patru categorii de străzi din mediul urban.

Conf Tabel 1: - Categoria străzii este III,

- Lățimea părții carosabile 6 m,
- Trotuar minim 1,00 m,
- Fâșie liberă 1,50 m,
- Lățime totală 11,00 m,

- 5.1 - Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor liberă de trecere a vehiculelor și pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare confort STAS 10144/1-90.

- 5.4 - Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1 m pentru o bandă și un sens de circulație.





Se propune modernizarea profilului stradal existent al străzii Zăvoi, cu lărgirea carosabilului la lățimea de 7,00 m, o zonă verde în aliniament cu lățimea de 1,0 m și un trotuar de 1,50 m pe o parte respectiv pe cealaltă parte pista pentru biciclete 1,0 m, trotuar 1,5 m, totalizând 12,0 m.

## 2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat dispune în prezent la limita spre strada Zăvoi de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Terenul este situat la cote inferioare față de canalizarea existentă pe strada Zăvoi, unde se va racorda canalizarea.

Pentru lotul în studiu s-au prevăzut bransamente și racorduri pentru rețelele de electricitate, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14, H.G. 525/96, având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: bransament la rețeaua de joasă tensiune stradală;
- realizarea instalației interioare pentru locuință și anexe, prin linie electrică subterană în incintă;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransarea la rețeaua stradală (cămin existent);
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală de pe strada Zăvoi, printr-o stație de pompare amplasată în incintă;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică ce va utiliza combustibil gazos și suplimentar se vor amplasa panouri fotovoltaice la nivelul acoperirii pentru a eficientiza energetic investiția.

## 3. INDICATORI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P, FILIGORIE, ANEXĂ - MAGAZIE	-	-	249.20 172.80 52.40 24.00	12.06
PLATFORMĂ PARCARE	-	-	50.60	2.45
ALEI PIETONALE, TERASE	-	-	218.30	10.57
ZONE VERZI AMENAJATE, GRĂDINĂ	-	-	1547.90	74.92
<b>TOTAL TEREN ARABIL CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z. ȘI SE DOREȘTE A FI INTRODUS ÎN INTRAVILAN</b>	2066.00	100	2066.00	100

**SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT**

**2066.00 MP**

**PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI**

**14,9 %, MAXIM 35%**

**COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI**

**0,20 MAXIM 0,50**



#### 4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Integrarea în zonă a funcțiunii de locuire se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

S-a urmărit ca înscrierea obiectivului propus în zonă să se realizeze cât mai firesc, preluând elementele necesare dezvoltării funcțiunii rezidențiale și consolidând astfel structura existentă funcțională.

Pentru locuința propusă și anexele sale se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă ceramică portantă, cu goluri verticale. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă ceramică. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30°-45° și învelitoare din țiglă ceramică.

Construcțiile locuinței și anexelor se vor realiza cu infrastructura alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portantă, samburi, centuri și planșeu din beton armat, învelitoare din țigla ceramica susținută de șarpanta din lemn cu descarcare pe structura portantă. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuințe urbane.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

#### 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin implementarea obiectivului propus prin prezenta documentație – locuința familială și anexe se estimează un impact favorabil din punct de vedere urbanistic cât și în domeniul social. Prin modul firesc de inserare a clădirilor propuse se generează o relație armonioasă și echitabilă între țesutul urban existent, necesitățile sociale și mediu ce stă la baza dezvoltării durabile. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban.

#### 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operațiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificări ale proiectului





	tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată		
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

### 7. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Realizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație va completa zona rezidențială ce se dezvoltă în partea de sud a municipiului Deva.

Prezentele prevederi ale Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

Întocmit,  
arh. Kalauz Maria Angela

Coordonator RUR  
Arh. Kalauz Karoly

