



AVIZ DE OPORTUNITATE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiara: BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L.
Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Faza: AVIZ OPORTUNITATE
Proiect nr: 29.07/2022
Data: 03.2023



Fișa cu responsabilități

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA**
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

urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
- NUMĂR PROIECT: 29.07/2022
- BENEFICIAR: BOLOCAN LUCIAN, reprezentant al BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L, C.U.I. 36316340, J20/782/2016, cu sediul în mun. Orăștie, str. Tudor Vladimirescu, nr. 82
- AMPLASAMENT: județul Hunedoara, Municipiul Deva, Strada Zăvoi, F.N, extravilan
- Certificat de Urbanism nr. 79/10.03.2023.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație propune realizarea unui ansamblu rezidențial ce va cuprinde locuințe colective, în conformitate cu tema de proiectare întocmită de beneficiar.

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 viitoarelor obiective de investiție pe terenul în suprafață totală de 13986,00 mp.

2.1. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține extravilanului municipiului Deva, este situat în zona sud-estică a localității, cu acces din strada Zăvoi, adiacent unei zone unde funcțiunea dominantă este cea rezidențială, cu locuințe colective.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, 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 cuprinde o suprafață de teren de 13986,00 mp, cu folosința arabil extravilan, conform extraselor de Carte Funciară:

- CF nr.67604 Deva, cu nr.cadastral 67604, în suprafață de 11500,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L;
- CF nr.77176 Deva, cu nr.cadastral 77176, în suprafață de 2486,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L;
- CF nr.77095 Deva, cu nr.cadastral 77095, în suprafață de 600,00 mp, categoria de folosință arabil, proprietar BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L.

Vecinătățile sunt următoarele:

- spre limita estică se află calea de acces la teren, strada Zăvoi, respectiv D.C.124 A;
- spre limita nordică se află o alee carosabilă ce deservește ansamblul de 9 locuințe colective;



- spre limita vestică se află terenul pentru o locuință cu PUZ aprobat cu HCL 15/2021, având id 75227 și id 75944; teren agricol, loturi ale unor proprietari privați (id 76295, id77338, id77339, id 77340, id 77341, parcela cu nr. top.629/2), iar în plan secund zona de protecție a liniei electrice de înaltă tensiune;

- spre limita sudică - teren agricol, neconstruit cu nr. cad. 77175;

Inventarul de puncte de coordonate pentru întreaga suprafață cuprinsă în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

id 67604		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	485600.093	337602.556
2	485579.338	337604.239
3	485566.949	337605.067
4	485547.604	337606.489
5	485519.185	337608.642
6	485493.282	337611.375
7	485465.622	337616.269
8	485438.087	337622.359
9	485417.484	337627.769
10	485398.208	337633.785
11	485393.328	337634.030
12	485388.183	337628.559
13	485386.801	337629.038
14	485373.569	337590.788
15	485594.984	337560.513
16	485628.650	337555.910
17	485639.337	337554.449
18	485663.300	337551.172
19	485663.576	337571.779
20	485663.709	337588.654
21	485662.818	337591.694
22	485645.364	337595.644
23	485641.562	337596.358
S=11500mp		

id 77095		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
24	485380.246	337640.757
25	485370.451	337644.343
26	485357.554	337611.519
27	485372.844	337603.365
28	485384.863	337636.998
29	485384.771	337637.142
S=600mp		

id 77176		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
30	485289.381	337647.879
26	485357.554	337611.519
25	485370.451	337644.343
31	485349.441	337652.036
32	485305.935	337677.581
S=2486mp		

2.2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament nu există rețele aeriene și nu se cunosc rețele subterane.

Țesutul urban construit în zonă nu este continuu, fiind edificat în mică măsură, însă dezvoltarea zonei apropiate dă imaginea dezvoltării urbane în anii următori. Locuințele individuale existente se află vis-a-vis de amplasament și sunt grupate în ansamblurile de locuințe pentru tineri Orizont I și II, conform PUZ și Regulamentului de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 297/2006 și PUZ aprobat prin HCL nr. 238/2007.

Locuințele colective se află la limita nordică a amplasamentului, ansamblul de locuințe sociale, ce cuprinde 9 blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3 și P+4 nivele.



Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban. Relația cu localitatea se realizează prin strada Zăvoi, respectiv D.C.124 A, la frontul stradal față de amplasament.

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

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 de categoria II – bulevardul 22 Decembrie și la limita perimetrului intravilan ce 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 structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel de la cota 262.20 până la cota 285,00 pe o lungime de 490,0 m, rezultă o pantă medie de 4,7 %.

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 : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ 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.

2.4. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică sau gaze. În vecinătatea amplasamentului spre limita sa vestică se află o rețea de înaltă tensiune – 220 kV față de care s-a păstrat un culoar de protecție ce nu afectează terenul în studiu.

Rețelele edilitare sunt asigurate în sistem urban. Pe strada Zăvoi există rețea de alimentare cu apă rece la debit și presiune ce asigură extinderea rețelei la amplasamentul în studiu; de asemenea există rețea stradală de canalizare și rețele electrice aeriene de joasă tensiune.

2.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PROPUNERI DE MOBILARE

Prezentarea investiției propuse

Locuințele colective sunt diferențiate, spre nord un imobil ce va cuprinde la nivelul parterului (eventual și al mezaninului) un spațiu comercial, iar regimul de înălțime va fi (D)+P+4, pentru a crea un accent și o continuitate cu zona de locuințe colective existente; în continuarea acestui imobil s-au propus un număr de 5 locuințe colective, cu regimul de înălțime maxim (D)+P+3, ce vor dispune la nivelul demisolului de 6 garaje, iar în exteriorul imobilelor alte trei locuri de parcare. Pentru zona imobilului cu spațiu comercial s-au prevăzut un număr de 7 locuri de parcare spre alea carosabilă



existentă, 6 garaje la nivelul demisolului și încă 3 locuri de parcare pe platforma exterioară. Locuințele au spații pentru socializare în zona verde, distinct pentru fiecare imobil, retrase cu 15,0 m față de zgomotul generat de strada Zăvoi.

Loturile având id nr. 77176, suprafață de 2.486,0 mp și id 77095 în suprafață de 600,0 mp se vor comasa. Pe lotul format se propune amplasarea a două locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2.

Aleile de incintă propuse vor avea sens unic, lățimea minimă de 5,0 m, la care se adaugă trotuar de 1,2 m și zona de parcare de 5,0 m. Aleile pentru acces din strada Zăvoi (două puncte de acces propuse, plus cele două alei existente) vor avea lățimea zonei carosabile de 7m, respectiv două sensuri de câte 3,5m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate retras față de aliniament cu minim 6,0 m, față de limita de proprietate dreapta cu 12,0 m și respectiv 3,0 m față de limita de proprietate din stânga, iar față de limita posterioară distanța minimă va fi de 12,0 m.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcela beneficiază de un acces la garajul (spațiul de parcare) propriu.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30°- 45° și învelitoare din țiglă.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și pentru rețeaua de gaz metan asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96. În vecinătatea amplasamentului exista o rețea LEA 220 kV, față de care investiția propusă va păstra distanța de protecție.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza combustibil gazos. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de gaz stradală.

Locuințele vor fi dotate cu instalatiile interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; gaze naturale - instalatie de utilizare pentru centrala termica si bucatarie; termice - instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.



3. INDICATORI PROPUȘI

Pentru zonele funcționale rezidențiale propuse Procentul propus de Ocupare al terenului cât și Coeficientul propus de Utilizare al terenului se vor diferenția, generându-se la nivelul PUZ Unități Teritoriale de Referință distincte, astfel:

REGLEMENTĂRI PROPUSE - INDICI TERITORIALI

ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	Suprafață construită maximă	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim de înălțime maxim
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER (MEZANIN) (D)+P+4		(40,0)	(2,0)	D+P+4
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE (D)+P+3	2300,00	20,0	1,0	D+P+3
ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE (D)+P+2	617,20	20,0	1,0	D+P+2

BILANȚ TERITORIAL - TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	EXISTENT		PROPUNERE	
DESTINAȚIA TERENURILOR	suprafață (mp) %		suprafață (mp)/ %	
LOCUINȚE COLECTIVE	-	-	2917,2	20,00
ALEI CAROSABILE DE INCINTĂ, PARCĂRI ÎN INCINTĂ	-	-	5409,00	37,08
ALEI PIETONALE	-	-	1207,98	8,28
ZONE VERZI ÎN INCINTĂ	-	-	4980,65	34,15
ZONE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ	-	-	71,17	0,49
TEREN AGRICOL - arabil extravilan	14.586,00	100	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.		100	14.586,00	100

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - PROPUȘ
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - PROPUȘ

MAXIM 20% (conform HG 525/1996)
MAXIM 1,0

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIILOR PROPUSE ÎN ZONĂ

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleilor carosabile asigură însorirea construcțiilor, astfel, construcțiile de locuințe colective pe aceeași parcelă nu vor depăși 15 m până la cornișă, cu excepția primei construcții, capăt de perspectivă care va avea 18 m la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 20,00 m.

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

Investiția completează în mod firesc latura dreaptă a străzii Zăvoi în parcursul spre localitatea componentă Archia.

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

Prin implementarea obiectivului propus prin prezenta documentație se estimează un impact favorabil atât pe plan economic cât și în domeniul social. Prin modul de inserare a dotărilor propuse se generează o relație armonioasă și echitabilă între activitățile economice, 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. revederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

**6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI
PRIVAȚI 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 tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
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

Luat la cunoștință
beneficiar

S.C. BOLOCAN RENTAL WORLDWIDE S.R.L

Prin reprezentant

Bolocan Lucian

Coordonator RUR
arh. Kalauz Karoly

Întocmit,
arh. Kalauz Maria Angela

S.C. Keops Urban Concept S.R.L.

