

PROIECT nr. 119 / 2025

FAZA - P.U.Z.

Denumire Proiect:

**PUZ-SERVICII MEDICALE
Loc. Deva, str. Zavoi, Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

Carjea Marcel Iosif si Carjea Camelia Anca

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Intocmit

Arh. Anca Botezan

Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Urbanist coordonator

Arh. Anca Botezan

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

PUZ – SERVICII MEDICALE

Amplasament:

Loc. Deva, str. Zavoi, județul Hunedoara

Beneficiar:

Carjea Marcel-Iosif si Carjea Camelia Anca

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Data elaborării:

2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului. Obiectivul lucrărilor constă în schimbarea funcțiunii în Servicii Medicale, pe terenul situat în Județul Hunedoara, localitatea Deva, situat în intravilan, în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 714 mp conform actelor de proprietate.

Imobilul este format din:

Teren - C.F. nr. 65374, proprietar Carjea Marcel-Iosif si Carjea Camelia Anca, suprafață 714mp masurati, având categoria de folosință curți construcții, intravilan.

Construcție - C.F. nr. 65374-C1, având suprafață construită la sol 152mp.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	485208.733	337978.225
2	485214.097	338001.861
3	485243.422	337997.835
4	485238.061	337974.224

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun activitatilor propuse datorita proximitatii cu zona rezidentiala in dezvoltare. Se doreste reglementarea unei ZONE DE SERVICII MEDICALE in vederea realizarii de cabinete medicale, accese carosabile si pietonale, zone verzi, imprejmui.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a terenurilor este arabil.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Deva, nr. 128 din 23.04.2025 si in Avizul de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Deva nr. 12 din 19.06.2025.

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata).

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata 714.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

Studiu topografic.

Studiu geotehnic.

1.3.3. Date statistice

Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat are suprafata de 714mp si este situat in intravilanul localitatii Deva, cu acces dintr-un drum de exploatare ce urmeaza sa fie reglementat, care face legatura cu strada Zavoi.

Pe amplasament se afla o constructie, C1, cu functiunea de locuina, conform reglementarilor din documentatia de urbanism nr. 171 din 2015, faza PUZ, aprobata cu HCL nr. 465 din 2016, Municipiul Deva.

Amplasamentul se invecineaza astfel:

- în nord – proprietate privată Carjea Marcel Iosif;
- în est – proprietate privată, Roman Gheorghe;
- în sud – domeniu public, drum de exploatare, reglementat prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 331/2020, care prevede preluarea profilului transversal pentru modernizarea drumului de acces, cu o lăţime totală de 11,0 m.
- în vest – proprietate privată Carjea Marcel Iosif.

Terenurile învecinate sunt libere de construcţii.

Categoria de folosinţă a terenului studiat este curţi construcţii.

Din punct de vedere al suprafeţelor loturilor zona nu este omogenă, aici găsindu-se atât loturi cu suprafeţe mici cât şi loturi cu suprafeţe generoase.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluţia localităţii

Terenul este situat la intrarea în sud-vestul localităţii Deva, într-o zonă rezidenţială în proces de dezvoltare, adiacent unui drum de exploatare ce da din strada Zavoi, de partea nordică a drumului.

2.1.2. Potenţial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potenţial semnificativ de dezvoltare, datorită extinderii continue a ariei rezidenţiale şi a cererii crescânde pentru servicii care să răspundă nevoilor comunităţii în formare

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localităţii Deva, în partea sud-vestică a localităţii.

2.2.2. Relatarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Zona studiată este situată adiacentă unui drum de exploatare ce urmează să fie reglementat ce se ramifică din strada Zavoi.

Din punct de vedere al reţelelor edilitare, zona este echipată cu reţea de alimentare cu energie electrică, apă şi canalizare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Terenul prezintă o declivitate de la nord la sud.

Pe teren se află o construcţie, C1, cu funcţiunea de locuinţă, conform reglementărilor din documentaţia de urbanism nr. 171 din 2015, fază PUZ, aprobată cu HCL nr. 465 din 2016, Municipiul Deva.

Pe teren nu au existat activităţi generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezintă riscuri naturale.

2.4. CIRCULAŢIA

Accesul la teren este asigurat dintr-un drum de exploatare ce urmează să fie reglementat ce se ramifică din strada Zavoi.

Aspectele critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere sunt:

- lipsa unui acces amenajat pe amplasament.

Se propune realizarea unui acces carosabil si pietonal pe amplasament de pe drumul adiacent laturii sudice a terenului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea.

Relationarea intre functiuni – functiunea propusa se incadreaza in specificul de mobilitate a zonei. Se propune realizarea unor servicii medicale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit – pe terenurile adiacente sunt construite locuinte cu regim de inaltime preponderent P+1 / P+M.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

Situatia juridica a terenurilor: terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, terenuri proprietate publica de interes local- drumul de acces.

Circulatia terenurilor: se propune trecerea in domeniul public 80.21mp teren.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Drumul de acces este echipat cu retelele de utilitati de:

- energie electrica, apa si canalizare;

Pe amplasament nu sunt realizate racorduri la utilitati.

2.6.2. Principale disfunctionalitati

Terenul nu este racordat la utilitati.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita de amenajarile din jurul locuintelor. Aceste amenajari au, in general, un caracter peisagistic, specific locuirii de tip urban.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația publică ca autoritate locală cu rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare asigură o dezvoltare controlată în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

Prin Certificatul de urbanism nr. 12 din 19.06.2025 eliberat de Primăria Municipiului Deva au fost stabilite condițiile pentru realizarea unei ZONE DE SERVICII MEDICALE

Indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 35%;

Toate utilitățile se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/16.08.2000 privind cadrul de conținut. Pieseile desenate vor fi prezentate utilizând culorile standardizate, conform ghidului metodologic în vigoare.

- Documentația PUZ va fi corelată cu documentațiile de urbanism deja aprobate în zonă, în special cu PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 331/2020, care prevede preluarea profilului transversal pentru modernizarea drumului de acces, cu o lățime totală de 11,0 m.
- Prin HCL nr. 95/2022 a fost aprobat Regulamentul privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană din municipiul Deva. Acesta reglementează următoarele aspecte:
 - modalitatea de trecere în domeniul public al municipiului Deva a terenurilor cu destinația de drum, aflate în proprietate privată, dar deschise circulației publice;
 - conformarea circulațiilor noi propuse (dimensionare, profile);
 - echiparea cu rețele edilitare a zonei reglementate.

La elaborarea documentației PUZ vor fi preluate reglementările stabilite prin acest Regulament.

- În conformitate cu art. 25 și 26 și Anexa nr. 4 din H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), se vor asigura accese carosabile și pietonale.

- Conform anexelor 4 și 5 ale aceleiași hotărâri, se vor amenaja alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului, dimensionate corespunzător pentru pacienți, cadre medicale și personal auxiliar, în funcție de numărul de cabinete propuse. Aleile carosabile trebuie să corespundă și cerințelor necesare intervenției vehiculelor de urgență. Parcarea autovehiculelor în afara incintei reglementate nu este permisă.
- Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei. Regimul de înălțime propus este P+1.
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va ține cont de:
 - respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de funcțiunea acestora;
 - asigurarea condițiilor de însorire, conform OMS nr. 119/2014;
 - prevederile Codului Civil referitoare la distanțele minime legale.

De asemenea, se vor figura zonele edificabile ale parcelelor adiacente, conform PUZ-ului aprobat.

- Obiectivul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, prin grija investitorului, conform art. 13 din Regulamentul de Urbanism.

Se va asigura prin Soluția urbanistică propusă confortul urban al locuințelor învecinate, astfel soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă în zona;

Punctul de vedere al elaboratorului:

Prezentul proiect își propune să contribuie la îmbunătățirea calității vieții în cadrul unei zone rezidențiale aflate în dezvoltare, prin introducerea unor funcțiuni de interes public – servicii medicale. Această inițiativă răspunde nevoii reale de diversificare a dotărilor urbane și de acces facil la servicii de sănătate, în proximitatea locuințelor. Prin integrarea armonioasă a funcțiunilor propuse în contextul urban existent, proiectul susține dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a zonei, asigurând totodată un impact pozitiv asupra sănătății și bunăstării comunității pe termen lung.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situației existente, din Certificatul de urbanism, Avizul de Oportunitate și din documentațiile urbanistice aprobate în zona, se pot extrage următoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza cu condiția respectării legislației în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG nr. 7692/1999 aprobat prin HCL nr. 5/2001, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL al Comunei Pestisu Mic nr. 75/2018 – terenul studiat se afla in intravilanul localitatii – sunt permise locuinte individuale, modernizari si reparatii la cladirile existente, constructii si amenajari necesare functiunilor compatibile si complementare locuintelor, categoria de folosinta a terenului este curti constructii, conform extrasului CF.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter rural – locuinte individuale cu curti si gradini. Se afla in zona sud-vestica e localitatii Deva.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie se reglementeaza accesul carosabil si pietonal. Astfel s-au realizat urmatoarele :

- reglementarea drumului de acces se va face conform documentatiilor de urbanism deja aprobate in zona, in special cu PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 331/2020, care prevede preluarea profilului transversal pentru modernizarea drumului de acces, cu o latime totala de 11,0 m;
- acces carosabil si pietonal in incinta din drumul de exploatare adiacent laturii sudice a terenului;
- se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata va fi impartita intr-o singura zona functionala:

ZONA DE SERVICII MEDICALE

Suprafata reglementata este de 714mp, conform Extras C.F. nr 65374.

- Functiunea predominanta: servicii medicale;

Procentul de ocupare al parcelelei pe care se va reglementa zona de servicii medicale sa nu depaseasca P.O.T. maxim = 35%

Retragerea fata de aliniament al constructiilor propuse va fi stabilit conform plansei *Reglementari urbanstice*.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim P+1, respectiv 8.00m masurati de la cota ± 0.00 pana la nivelul cornisei.

Terenul se va organiza astfel:

- **zona edificabila** – se vor respecta retragerile fata de aliniament conform *plansei Reglementari Urbanistice*. Edificabilul se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate:

- min 12.00 m fata de aliniament
- 2.40m fata de limita vestica
- 4.00m fata de limita estica
- 3.50m fata de limita posterioara

- **platforme carosabile** – se va amenaja corespunzator accesul propus de pe drumul de acces.

Pentru funcțiunea de servicii medicale se vor asigura minimum 1 loc de parcare la 50 m² de suprafață desfășurată, la care se adaugă un spor de 20% pentru pacienți și vizitatori si anume 7 locuri de parcare.

- **zone pietonale si verzi :**

Se vor amenaja accesul pietonal si platforme pietonale.

Conform Art. 32 din H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru funcțiuni de tip servicii medicale se va asigura un spațiu verde amenajat de minimum 10% din suprafața totală a parcelei.

INDICATORII PROPUȘI PE ÎNTREGUL TEREN STUDIAT :

ZONA SERVICII MEDICALE

P.O.T = maxim 35% iar C.U.T. = maxim 0.7

Suprafata initiala teren :	St = 714.00 mp
Suprafata teren in urma cedarii :	St = 634.00 mp
Suprafata construita :	Sc = max. 221.9 mp;
Suprafata construita desfasurata:	Scd = max. 443.80 mp;
P.O.T. maxim =	35 %
C.U.T. maxim =	0.7

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE ÎNTREGUL TEREN STUDIAT :

ZONA SERVICII MEDICALE

BILANT TERITORIAL GENERAL	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa	Procentual
Suprafata initiala teren	714mp	100%		
Suprafata teren in urma trecerii in domeniul public			634mp	100%
Zona ocupata de constructii	152.00mp	21.28%	156.50mp	24.68%
Zona ocupata de alei si platforme	0.00mp	0%	188.50mp	29.73%
Spatii plantate	562.00mp	78.72%	289.00mp	45.59%

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Obiectivul se va racorda la reseaua de apa potabila existenta in zona.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale si carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor, apoi se vor dirija catre sistemul de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu, conectarea la rețele.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Nu exista retea de gaze naturale in zona studiata.

3.6.6. Instalatii termice

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea si ventilarea.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivul nefiind generator de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;

-deșeurile medicale generate de activitatea unităților propuse vor fi colectate și evacuate conform legislației în vigoare privind managementul deșeurilor periculoase (HG nr. 856/2002, OMS nr. 1226/2012, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor). Acestea vor fi:

- Colectate selectiv la sursă, în recipiente speciale inscripționate și omologate, separate de fluxul deșeurilor menajere;
- Depozitate temporar în spații special amenajate, ventilate și securizate, amplasate în interiorul incintei, cu acces facil pentru operatorii autorizați;
- Preluate periodic de către operatori autorizați, în baza unui contract, pentru neutralizare sau incinerare, în unități conforme cu normele sanitare și de mediu;
- Întregul proces se va desfășura sub responsabilitatea administratorului unității medicale, cu respectarea strictă a normelor privind igiena, protecția sănătății publice și a mediului.

- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
- nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor realiza zone verzi cu plantatii decorative;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - nu este cazul;
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - vegetatia necontrolata, dezvoltata in mod haotic in prezent pe amplasament, va fi inlocuita de amenajari de tip urban;
- valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica, turistice, cultural-artistice sau de alta natura:

- Asigurarea utilitatilor pentru terenul studiat.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Constructii cu functiunea de servicii medicale :

- suprafata construita propusa totala este de 156.5 mp.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri proprietate publica de interes local-drumul de acces;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii Planului Urbanistic Zonal:

‘ZONA SERVICII MEDICALE’

Loc. Deva, zona strazii Zavoi, CF 65347, jud. Hunedoara

- **inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii terenului studiat.

Functiunea propusa este compatibila cu functiunile reglementate prin P.U.G. aprobat.

- **categorii principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Dezvoltarea infrastructurii de sănătate prin realizarea unor servicii medicale, adaptate cerințelor comunității locale;

Asigurarea accesibilității prin amenajarea de accese pietonale și carosabile, inclusiv pentru persoane cu mobilitate redusă, precum și realizarea de parcaje necesare funcțiunii propuse;

Integrarea funcțională și volumetrică a construcției în contextul rezidențial existent, prin respectarea regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici specifici zonei;

- **prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- generarea unei zone cu caracter urban.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera urbanizarea dirijata a zonei.

Intocmit,
Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Arh. Anca Botezan