

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE**FOAIE DE GARDA**

Proiect nr. 47 / 2024

Denumire proiect: P.U.Z. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE”

Amplasament: zona Str. Plaiului, CF 70653, municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiar: SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL
Aleea Flamingo nr. 8, municipiul Deva, judetul Hunedoara

Proiectant general: S.C. AGG Arhitectura S.R.L.
R.C. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara

Proiectant de specialitate: coordonator RUR Arh. Botezan Anca

Adresa proiectant: Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102,
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Telefon proiectant: 0724 505 519

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: Martie 2025

Proiectant general: S.C. AGG Arhitectura S.R.L.
Proiectant de specialitate: coordonator RUR Arh. Botezan Anca

Sef proiect: arh. BOTEZAN ANCA

Proiectat: arh. BOTEZAN ANCA

Desenat: arh. GRAUR ANDREI



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. 136 din 02.04.2024,
 - b. Extras CF nr. 70653
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: 500
Plansa – 01 Situatia 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. Graur Andrei

Coordonator
arh. Botezan Anca



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

P.U.Z. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE”

zona Str. Plaiului, CF 70653, municipiul Deva, judetul Hunedoara

- *Beneficiar*

SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL

Aleea Flamingo nr. 8, municipiul Deva, judetul Hunedoara

- *Proiectant general*

S.C. AGG Arhitectura S.R.L. cu sediul in

municipiul Deva, Piata Victoriei, Nr.2, Cladire IPH, cam. 102, judetul Hunedoara

tel: 0724505519

Coordonator R.U.R. Arh. Botezan Anca.

Colectivul de elaborare este compus din:

Sef proiect: arh. Botezan Anca

Desenat: arh. Graur Andrei

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Martie 2025.

1.2. Obiectul P.U.Z

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de sud-est, pe Dealul Paiului, cu acces din strada M. Sadoveanu si strada Plaiului, in vecinatatea rezervoarelor de apa.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 136 din 02.04.2024 emis de Primaria Municipiului Deva precum si in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018. In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se certifica:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situarea imobilului in intravilan sau in afara acestuia: Teren intravilan in baza documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019

2. Natura proprietatii sau titlu asupra imobilului, cf. extras de CF:

CF NR.70653 (5303 MP)

FODOR LUDOVIC, bun propriu cu sotia FODOR EVA - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL - Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durata de 7 ani, incepand cu data de 07.03.2024

3. Servitutiile care greveaza asupra imobilului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica: - Intabulare, drept de SUPERFICIE

4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectie a acestora: - Nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: - Teren intravilan in baza documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019

2. Folosinta actuala conform Extras CF: arabil intravilan

3. Reglementari ale administratiei publice centrale/locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: - Conform HCL 548/2023, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale.

4. Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local/judetean cu privire la zona in care se afla imobilul: - PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform preverilor documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019:

Funciunea propusa este cea de locuire, locuinte cu caracter urban, regim redus de inaltime, maxim 3 nivele supraterrane D+P+2;

P.O.T.= 20%;

C.U.T.=0,80;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea Codului Civil in privinta amplasarii fata de limitele de proprietate, si anume: - nu vor fi realizate imprejmuiuri;

Accesul rutier si pietonal se va face din str. Plaiului prin intermediul drumului de exploatare;

A. Se va respecta Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:

Alin.(3) - dupa aprobarea documentatiei de urbanism (PUZ) in Consiliul Local Deva, investitorul are obligatia de a transmite in format tiparit si digital un exemplar din documentatie la MDRAP - pentru preluarea in termen de 15 zile la Observatorul Teritorial National;

Alin.(4) - piesele desenate aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului i de urbanism aprobate se transmit la MDRAP - pentru preluarea la Observatorul Teritorial National;

C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) si (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentatia se va intocmi de catre specialisti atestati conform Legii, in ceea ce priveste coordonarea si in privinta sectiunilor specializate (ingineri drumuri, instalatii, etc.)

• *Solicitari ale temei-program*

Conform certificatului de urbanism nr. 136 din 02.04.2024, s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice, pe terenul proprietate privata al beneficiarului. Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea de sud-est, pe Dealul Paiului, cu acces din strada M. Sadoveanu si strada Plaiului, in vecinatatea rezervoarelor de apa.

Potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale si introducerea in intravilanul localitatii. In baza C.U. nr. 136 din 02.04.2024 emis de Primaria Municipiului Deva, societatea de proiectare AGG Arhitectura S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica

solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. in construirea a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice.

Proiectul vizeaza amenajarea cailor de acces si a utilitatilor.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

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:

- 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 terenului 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:

- Documentatia de urbanism faza PUG aprobata prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018
- Documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL nr. 77/2019
- 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. nr. 119/2014 actualizat - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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 OBTINUTE

-studiu geotehnic,
-ridicare topografica cu aviz OCPI,
- aviz Mediu,
- aviz ANIF
- aviz Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Deva
- aviz de amplasament Retele Electrice Banat
- aviz de amplasament APAPROD SA Deva
- aviz DSP
- aviz ISU – amplasare in parcela si acces la drumurile publice
- aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului si Turismului

- *Date statistice*

- *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 modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. Deasemenea 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*

Deva, orașul de la poalele Cetății, este una dintre cele mai vechi așezări din țara noastră, fiind atestat documentar din 1269. În zilele noastre, Deva ocupă un prim loc ca importanță între cele cinci municipii ale județului Hunedoara, fiind un important centru politic, administrativ și cultural, precum și localitatea reședință a județului. Este situat în partea centrală a județului, la 45°53” latitudine nordică și 22°54” longitudine estică, la o altitudine cuprinsă între 187-220 m față de nivelul mării, între munții Apuseni și munții Poiana Rusca. Spre vest și sud altitudinile cresc până la 300-350 m, aici orașul dezvoltându-se într-o zonă deluroasă terasată.

Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de lunca acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și a munților auriferi care îl înconjoară. În ceea ce privește relieful, Municipiul Deva s-a dezvoltat într-o regiune de contact geomorfologic, formată de Culoarul Mureșului, între Munții Poiana Rusca și Munții Metaliferi. În relieful municipiului Deva, mai pregnant apar Dealurile Nucet și Cetății.

Reședința județului, municipiul Deva este delimitat la est de orașul Simeria și comuna Hărbău, la nord de comunele Șoimuș și Vețel, la vest de comunele Cârjiți și Peștișul Mic, iar la sud de municipiul Hunedoara. Municipiul Deva, potrivit legislației privind amenajarea teritoriului național, are rangul II.

Municipiul Deva este cel mai puternic centru polarizator din județul Hunedoara, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social, cultural și administrativ. Potențialul economic se datorează cadrului natural bogat în resurse și potențialului forței de muncă, datorat în principal absorbției populației sosită din alte localități.

Per ansamblu, din punct de vedere economic, municipiului Deva reflectă un stadiu mediu în procesul de evoluție de la economia industrială la o economie de servicii, cu o componentă manufacturieră medie și cu accent pe activități comerciale.

Prezența în proporții variate a resurselor atractive naturale și antropice, gradul diferențiat de accesibilitate al rețelei rutiere, precum și poziția în teritoriu a municipiului Deva – punct turistic nodal de atragere și dispersie a fluxurilor turistice în cadrul județului Hunedoara – constituie premise favorabile practicării unei *palette variate de tipuri și forme de turism*.

În completarea acestora este posibilă dezvoltarea de forme noi, prin crearea condițiilor adecvate facilitării practicării lor. Astfel, se poate face trecerea spre conturarea unui *profil turistic complex* și a unor *areale cu funcții turistice specializate sau complexe*, care vor face obiectul unei politici de punere în valoare în cadrul strategiei de dezvoltare a municipiului Deva.

Obiectivele antropice pot transforma regiunea în destinații turistice atractive, unde se împletesc activități precum practicarea sporturilor de iarnă, destinderea prin utilizarea resurselor minerale, vizitarea unor locuri aparte, monumente, muzee, edificii religioase, participarea la diverse evenimente.

Urmare a creșterii duratei timpului liber (inclusiv prin scurtarea săptămânii de lucru) și a fragmentării concediilor și vacanțelor, alături de apariția operatorilor aerieni low cost și în România, în ultimii ani s-a înregistrat o creștere semnificativă a numărului de mini-vacanțe (city break) petrecute în orașele cu o ofertă turistică diversificată.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, în partea de sud-est, pe Dealul Paiului, cu acces din strada M. Sadoveanu și strada Plaiului, în vecinătatea rezervoarelor de apă.

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea construirii a două clădiri cu funcțiunea de apart-hotel cu funcțiuni specifice, pe terenul proprietate privată al beneficiarului.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității*

În prezent pe teren nu se afla construcții sau cai de acces. Soluția propusă vine să întărească caracterul zonei și să dezvolte premisele unui ansamblu cu un potențial considerabil.

Se încadrează în cerințele regulamentului general, implicit în regulamentul local de urbanism, în ceea ce privește constructibilitatea parcelei.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona are un mare potențial de dezvoltare ca zonă rezidențială, fiind situată în apropierea localității și este lipsită de construcții.

2.2. Incadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G., 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.

Zona in studiu reprezinta una din directiile importante de dezvoltare a orasului Deva, avand in vedere politica urbana de dezvoltare a teritoriului enuntata in Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orasenesc Deva-Simeria-Hunedoara cu forma de conurbatie „Corvina” prin ale carei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. In relatie cu orasul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), la distanta suficienta de fluxul de circulatie carosabila pe care il reprezinta strada Plaiului.

În prezent amplasamentul este liber de constructii si nu este imprejmuit. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electricita, apă și canalizare sau gaze naturale, ele existand in imediata apropiere din strada Plaiului.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar; servirea cu institutii de interes general*

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru parcela, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Accesul: Se va propune realizarea unei cai de acces, in incinta, alee carosabila prelungita din drumul de acces existent, cu lungimea de cca 100,0 m si 5,0 m latime, cu 6 locuri de parcare si patru accese catre cele doua imobile, cu rolul de a permite accesul la demisolul imobilelor si intoarcerea autovehiculelor. Fiecare cladire detine cate 7 locuri de parcare la demisol, in total existand 20 de locuri de parcare, respectiv cate un loc de parcare per apartament. Se va propune deasemenea realizarea unei cai de acces pentru personal cu latimea de 3.5 m si lungimea de 22m cu o platforma de intoarcere si 2 locuri de parcare pentru angajati.

Forma generala a terenului studiat este neregulata. Terenul nu este imprejmuit. In prezent terenul studiat, totalizand o suprafata de 5.303,0 m² are folosinta actuala arabil intravilan. Terenul luat in studiu este relativ plan.

Terenul este liber de constructii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

- 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 versantilor sudici.

Suprafata de teren cercetata, pentru amplasarea constructiilor proiectate cu regim de inaltime P, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de lunca, ce se dezvolta pe malul stang a parului Petac.

Din punct de vedere topografic terenul este plan. Terenul nu este inundabil.

La stabilirea adancimii minime de fundare pentru constructiile proiectate cu regim de inaltime P, se vor respecta urmatoarele:

-STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet.

-nivelul de aparitie al stratului recomandat pentru fundare, de necesitatea incastrării fundatiei in stratul de fundare minim 20 cm.

-regimul de înălțime al constructiei

-sistemizarea pe verticala terenului

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 (NP112/2014) este de $p=210$ kPa

Pentru preluarea tasarilor ce se vor produce sub fundatii se recomanda armarea fundatiilor la partea lor superioara, respectiv centura de b.a.

Conform SR10907/1-97 perimetrul cercetat se incadreaza in zona II climaterica „Zonarea Climatica a Romaniei”-temperaturi de calcul- iarna temperaturi de -18 grade

Conform STAS 6472/2-83 „Zonarea climatica a Romaniei ” perimetrul cercetat se incadreaza in zona II -temperaturi de calcul vara de +25 grade C.

Conform indicativ CR114-2012° Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor zona se caracterizeaza prin : $U_{ref}=31\text{ m/s}$; $q_{ref}=0,4\text{ kPa}$

Conform indicativ CR113-2012 " Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" zona este caracterizata prin $-S_o.k=1,5\text{ kN/m}^2$ -

Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de – 0,90 m si –0,80 m.

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri" pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7\text{ s}$, coeficientului de seismicitate K_s (valori de varf a acceleratiei terenului ag) corespunzandu-i o valoare de 0,08g

Conform SR 11100/1-93 -, „Zonarea seismica -macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica 6 grade.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.*

In prezent accesul la terenul aflat in exploatarea beneficiarului se face din drumul judetean DJ 700.

- *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.*

Prin documentatia elaborata s-au identificat urmatoarele necesitati:

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru parcela, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat, avand suprafata din acte de 5.303,0 m², inscris in C.F. nr. 70653 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara-Deva are categoria de folosinta arabil extravilan. Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta agricola (teren viran). Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniului privat apartinand beneficiarului SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL. Terenurile invecinate, au partial functiunea de teren arabil neproductiv partial zona de locuinte- intravilan, fiind construite partial si aflate in intravilanul municipiului Deva, apartinand domeniului public sau privat.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relationeaza si se sustin in continuarea unei zone rezidentiale mai ample.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata 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, servicii si functiuni publice conexe.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune construirea a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice, acestea avand prevazute si zone verzi.

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

Nu este cazul, din documentatiile anterior studiate pentru acesata zona este relevat ca existe un risc mic de alunecari teren.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai de acces modernizate.

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)*

Terenul studiat nu dispune in prezent de retele edilitare de alimentare cu electricita, apă și canalizare sau gaze naturale, ele existand in imediata apropiere, din strada Plaiului.

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa unei cai de acces modernizate.

- ☐ *Alimentarea cu apa rece*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Alimentarea cu energie electrica*

Exista retea in proximitate.

- ☐ *Energia termica*

Exista retea 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 construirea de locuinte unifamiliale.

- *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. Nu s-au inregistrat opinii ale populatiei care sa aduca modificari ale planului.

- *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. Beneficiarul prezentei documentatii doreste construirea a doua cladiri cu functiunea de apart-hotel cu functiuni specifice, amenajarea caii de acces pivate 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 – P.U.Z. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE” zona Str. Plaiului, CF 70653, municipiul Deva, judetul Hunedoara s-a intocmit o plansa: Ridicarea topografica de tip cadastral - Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate vizata de O.C.P.I. Hunedoara.

S-a realizat de asemenea o verificare geotehnica a terenului printr-un sondaj.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva, judetul Hunedoara, identificat cu C.F. nr. 70653 avand o suprafata totala de 5.303,0 m2 din acte, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent al municipiului Deva, PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/2009 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018, avand categoria de folosinta agricol - intravilan.

De asemenea zona este destinată pentru locuire, locuinte cu caracter urban, regim redus de inaltime, maxim 3 nivele supraterane D+P+2 în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG si PUZ aprobat cu HCL nr. 77/2019.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G., 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.

Majoritatea parcelelor din zona prezinta gradini generoase. 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 aceasta, se propune realizarea unei cai de acces, in incinta, alee carosabila prelungita din drumul de acces existent, cu lungimea de cca 100,0 m si 5,0 m m latime, cu 6 locuri de parcare si patru accese catre cele doua imobile, cu rolul de a permite accesul la demisolul imobilelor si intoarcerea autovehiculelor.

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 si amenajarilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzatoare a elementelor existente in solutia propusa;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la obiectivul propus.

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 max 20% iar coeficientul de u utilizare a terenului este de max 0.8.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil intravilan	5.303,00	100	0.00	0.00
Zona pt. locuinte si functiuni complementare, din care:	0.00	0.00	4.823,00	100.0
• Suprafata construita, max20%:			964,60	20.0
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	1.326,35	27.50
Zona spatii verzi / plantatii	0.00	0.00	2.520,00	52.25
Platforma gunoi	0.00	0.00	12,05	0.25
TOTAL TEREN IN STUDIU	5.303,00	100	4.823,00	100

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI

P.O.T.	max. 20%
C.U.T.	max. 0.80
Inaltimea maxima cladire	15.0 m
Regim de inaltime	max. D+P+2E
Aliniament stradal	min 4 m
Distante fata de limitele laterale	min 2 / 4 m
Distante fata de limita posterioara	min 2 m

În conformitate cu cerințele minime stabilite în art.3.1.4, art. 2.1.8 – 2.1.14. și tabel 2.1.9. din Normativul P118/99 și luând în considerare limitele de rezistență la foc a elementelor de construcție și clasa de combustibilitate a acestora, compartimentele de incendiu, îndeplinesc condițiile pentru încadrarea în gradul/nivelul II rezistență/stabilitate la foc.

Compartimentele de incendiu se clasifică cu RISC MIC DE INCENDIU.

Se vor respecta condițiile din avizul de amplasare în parcelă emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență Hunedoara.

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:

- amenajarea parcelele propuse si accesele aferente;
- amenajarea a 2 cai de acces auto, una pt client de 7m latime si una pt personal de 3,5 m latime si amenajarea a 6 locuri de parcare exterioare pt client si 2 locuri de parcare pt angajati.
- in zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor;
- 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 bransament la sistemul centralizat. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de necesarul de apa a noii investitii.
- ☐ ***Canalizarea menajera si pluviala*** a obiectivului va fi asigurata prin evacuarea apelor uzate menajere prin rețea de canalizare si bransament la sistemul centralizat in functie de necesarul calculat la urmatoarea etapa de proiectare a noii investitii
- ☐ ***Alimentarea cu energie electrica*** - sursa de baza va fi rețeaua de distribuie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre Rețele Electrice Banat SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- ☐ ***Telecomunicatii*** – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.
- ☐ ***Energia termica*** – se va face prin bransament la sistemul centralizat.
- ***Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor***

Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

Colectarea si depozitarea desurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectare de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeul zonal. S-au prevazut pentru fiecare parcela in parte platforme pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, plastic, metal)

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 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 gunoiului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloza, metal, sticlă, mase plastice, deșeuri 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 potențialului turistic și balnear** – nu e cazul
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ - P.U.Z. - „APART-HOTEL CU FUNCȚIUNI SPECIFICE” zona Str. Plaiului, CF 70653, municipiul Deva, județul Hunedoara, beneficiar: SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL conform Avizului de oportunitate.

Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale

Cheltuielile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de către investitorul privat, respectiv beneficiarul lucrării și vor consta în: operațiuni cadastrale și notariale, extinderi de rețele, amenajare cale de acces. Nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Lucrările programate nu afectează schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic. În vecinătatea amplasamentului sunt și 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, aport financiar la bugetul local și național, etc.

- ***Prioritati de interventie***

Crearea de accese 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 a Arhitectului Sef al municipiului Deva;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum 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. - „APART-HOTEL CU FUNCTIUNI SPECIFICE” zona Str. Plaiului, CF 70653, municipiul Deva, judetul Hunedoara pentru beneficiar: SC GAMA CONSTRUCT UTILAJ SRL.

Intocmit
arh. Graur Andrei

Coordonator
arh. Botezan Anca

