



Proiect 7/2017
SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE
Faza: P.U.Z

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE
- Amplasament: mun. Deva, zona strazii Haraului, FN
- Beneficiar: STINGA PATRICIA CRISTINA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : octombrie 2017

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, in baza unui act de adjudecare, un teren in extravilanul localitatii Deva. Terenul are o suprafata de 6100 mp si este inregistrat in CF 62414, numar cadastral 239/15/1, 1843/1. Terenul este accesibil din drumul de exploatare agricola.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca un service auto si imprejmuire.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 318/05.07.2017 de catre Primaria Municipiului Deva.

Beneficiarul, d-na Stinga Patricia Cristina, doreste sa construiasca un service auto prin intermediul caruia se vor asigura noi locuri de munca.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilan. Folosinta actuala a imobilului este teren arabil. Terenul fiind in extravilan nu are functiune aprobata prin PUG.

1.3. Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* In paralel cu intocmirea acestui PUZ, se elaboreaza studiul de fezabilitate. In acest studiu au fost analizate atat oportunitatea economica a acestei investitii cat si relatia amplasamentului cu punctele de interes public si turistic.

De asemenea, au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

- *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea service-ului este într-o zonă cu terenuri folosite în scopuri agricole. Accesul la aceste terenuri se face pe drumuri de exploatare, neamenajate, care pornesc din strada Haraului.

Având în vedere că nu există în apropierea amplasamentului alte construcții, integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este cu construcții de locuit sau clădiri de producție, depozitare sau prestări servicii.

2.2. Incadrarea în localitate

- *Terenul* este situat într-o zonă plană, de terenuri agricole.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Cartierul denumit “Grigorescu” s-a dezvoltat mai lent, deoarece este separat de oraș prin calea ferată. Actualmente există o singură cale de acces, prin traversarea căii ferate la nivel, cu barieră. Irosirea timpului de așteptare la barieră este foarte mare. De mulți ani se analizează posibilitatea construirii unui pasaj denivelat care să permită un acces mult mai lesnicios în acest cartier.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind circulația. Amplasamentul este situat în zona strazii Haraului. Acest drum nu a fost modernizat, este un drum de exploatare agricolă. Accesul în zonă se face cu dificultate din cauza pasajului de nivel peste calea ferată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zonă este preponderent agricolă.

Relaționări între funcțiuni. Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă nu există nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință arabilă.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in extravilan, nu sunt asigurate retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrica. Principala disfunctionalitate este lipsa de retele tehnico – edilitare. De asemenea, accesul auto nu este asigurat in conditii normale, drumul de exploatare agricola nefiind modernizat.

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie puse in valoare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. – Nu exista asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezinta riscuri pentru zona –Nu exista asemenea riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie- In zona nu exista monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Zona nu are potential balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitara

- alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta.
- canalizarea menajera va fi racordata la prelungirea retelei publice de canalizare.
- alimentarea cu apa se va face prin racordarea la prelungirea retelei publice de apa
- alimentarea cu agent termic pentru incalzire si apa calda menajera se va face de la o centrala termica pe combustibil solid
- gunoiul menajer va fi colectat in pubele si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in raza orasului Deva.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterea publica nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutia de urbanism adoptata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG In conformitate cu PUG, amplasamentul este in extravilan si ca atare nu sunt reglementari in PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulatiei. *Organizarea circulatiei* .Amplasamentul este accesibil din zona strazii Haraului. Pe parcela sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila.Sunt prevazute 10 locuri de parcare pentru automobile .

Deoarece drumul de exploatare agricola nu este modernizat, circulatia auto si pietonala se desfasoara cu dificultate. Este necesar ca aceasta artera de circulatie sa fie modernizata, cu strada cu 2 benzi de circulatie, zone verzi si trotuare pe ambele laturi.

3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu service-ul auto, o cladire cu parter, care cuprinde o incapere pentru service auto si anexele necesare
- zona cu accesul auto (din zona strazii Haraului) si o parcare cu 10 locuri
- zona de trotuare si alei pietonale
- zone verzi amenajate
- zona platformei gospodaresti

Relatiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite incat sa se poata accede in toate zonele.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	320,00	5,24
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	1119,65	18,36
3.	Trotuare	-	-	154.04	2,52
4.	Zone verzi amenajate	-	-	4.506,31	73,88
5.	Teren arabil	6.100	100,00	-	-
6.	Total	6.100	100,00	6.100	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 5,20

CUT existent: 0,00
propus: 0,05

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Pentru alimentarea cu apa va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de APA PROD.
- *Canalizarea.* Pentru racordarea la canalizarea menajera va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de APA PROD.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil solid.
- *Gunoiul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

3.7. Protectia mediului

Uleiurile rezultate din activitatea service-ului vor fi colectate de o firma specializata. Pe parcela care face obiectul PUZ, nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate. In curte o suprafata este destinata spatiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare investitii din fonduri publice pentru asigurarea utilitatilor. Intreaga investitie se realizeaza din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorului.

Nu sunt necesare schimbari privind proprietatea asupra terenului.

4. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investitii, se vor crea locuri noi de munca in zona si va fi pus in valoare un teren dintr-o zona care in prezent are functiune agricola, neadecvata unui municipiu.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este in curs de elaborare.

Coordonator RUR
arh. Armasescu Dumitru