

S.C. Minicasa Prest. S.R.L.  
Pr. Nr.815  
Ansamblu locuinte.  
Faza: P.U.Z.

## Memoriu de prezentare

### I.INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Ansamblu locuinte.  
Beneficiar: FIRICAN ION ALIN +8 proprietari  
Proiectant general: S.C. Minicasa Prest S.R.L.– Deva, p-ța Victoriei, clădirea  
IPH, etaj 1, cam. 116.  
Data elaborării: iulie 2018

#### 1.2. Obiectivul P.U.Z.

Solicitări ale temei program.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în Deva, str. Haraului, proprietari Firican Ion Alin +8 proprietari, teren intravilan cu suprafața de 11367 mp.

Prin exprimarea intenției beneficiarilor de a construi locuințe P+M(1E) și imprejmui se mobilează frontul la strada Hărăului și cele două fronturi ale străzii propuse ce are adiacente 16 parcele.

Prin această propunere se răspunde unei cerințe concrete de dezvoltare a zonei de locuire în intravilanul munic. Deva, ce se va completa cu spații comerciale și servicii.

#### 1.3. Surse de documentare:

- Documentație de urbanism nr. 149 din 1998 , faza PUG, aprobată prin HCL 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr.438/2015, modificata cu HCL nr. 111/2016.
- Regulament general de urbanism HGR 525/1996.
- Ridicare topografică Stereo 70.

### 2. Stadiul actual al dezvoltării

#### 2.1. Evoluția zonei

În zonă se găsesc locuințe individuale P, P+1 și funcțiuni complementare, respectiv spații comerciale.

#### 2.2 Încadrarea în localitate.

Perimetrul propus este situat pe strada Haraului, cu accesul din stradă propusă. Zona dispune de posibilități de racordare la rețeaua stradală de apă, canalizare, energie electrica, gaze naturale, respectiv de extindere a rețelelor utilitare pe strada propusă.

#### 2.3 Elemente ale cadrului natural.

Clima zonei este adecvată atât vara cât și în sezonul rece, terenul de fundare este normal, admitând o presiune de cca.2 kg / cmp.

Zona nu are riscuri naturale.

## 2.4 Circulația

Terenul studiat în vederea parcelării are acces din strada Hărăului.

## 2.5 Ocuparea terenurilor.

Construcțiile se vor amplasa pe teren cu o retragere de 2,50 ml la parcelele din vestul străzii propusă și la 3,50 ml pe parcelele din partea estică a străzii propusă.

Proprietarii parcelelor care nu au adâncimea cel puțin egală cu lățimea la stradă, sunt de acord să efectueze o împărțire a parcelei pentru a deveni construibilă.

Zona va avea asigurate utilități, respectiv apă-canal, energie electrică și gaz metan prin extindere rețele. Terenul propus nu este afectat de riscuri naturale.

## 2.6 Echipare edilitară.

### 2.6.1 Alimentarea cu apă.

Pe amplasamentul propus nu sunt conducte de apă. În zona amplasamentului există conductă de apă pe strada Hărăului și în zona blocurilor sociale pe strada N.Grigorescu, cu posibilități de extindere pentru obiectivele din prezenta documentație.

### 2.6.2 Canalizarea apelor

Pe amplasament nu sunt conducte de canalizare. Pe strada Hărăului și în zona blocurilor sociale de pe strada Grigorescu există conductă de canalizare. Întrucât strada Hărăului este mai sus decât zona studiată, obiectivele din zona studiată pot fi racordate la canalizarea existentă la blocurile sociale.

Pentru canalizare s-a prevăzut o zonă verde centrală de 1,00 m.

### 2.6.3 Alimentarea cu căldură

În zona amplasamentului nu sunt rețele de termoficare.

### 2.6.4 Linii de alimentare cu energie electrică

Pe amplasamentul propus nu sunt rețele electrice aeriene sau subterane.

### 2.6.5 Telecomunicații

Nu sunt rețele de telefonie fixă pe amplasament.

### 2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasamentul propus nu sunt rețele de gaz metan. Pe strada Hărăului, și pe strada Grigorescu sunt conducte de gaz metan presiune redusă cu posibilități de extindere pe noua stradă propusă.

## 2.7 Probleme de mediu.

Construcțiile propuse nu afectează major zona verde existentă. Colectarea deșeurilor se face în europubele proprii ce se evacuează prin contract cu firma de salubritate.

## 2.8 Opțiuni ale populației.

Principala funcțiune propusă în zonă este locuințe și funcțiuni complementare.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Teren intravilan, adiacent străzii Haraului și noului ansamblu de locuințe sociale din strada Brâncuși. Prin parcelarea terenului studiat vor rezulta 16 parcele pentru construcții, o parcelă pentru drumul de circulație și o parcelă pentru loc de joacă copiilor.

Prevederi ale P.U.G.

Prin PUG terenul este intravilan, cu destinația zonă locuințe cu funcțiuni complementare.

Amplasamentul nu este situat în zonă cu restricții, sit arheologic, iar în zonă nu au fost descoperite vestigii arheologice.

#### 3.2 Valorificarea cadrului natural.

Fiind situat în apropierea locuințelor și spațiilor comerciale existente, amplasamentul este racordat la rețeaua stradală carosabilă și pietonală, beneficiază de zonă verde amenajată, construcțiile propuse nu modifică semnificativ indicii urbanistici ai zonei.

#### 3.3 Organizarea circulației:

Circulația în zona parcelei studiate se realizează pe strada Hărăului

Circulația în zonă se completează cu strada nouă propusă, ce va avea profilul necesar, respectiv benzi carosabile de 3,50m, trotuare și zonă verde pentru conducte utilități.

Accesul la parcela de la strada existentă se va face din strada Hărăului, iar accesul la parcelele nou create se va face din strada propusă.

Pentru realizarea străzii propusă s-a rezervat teren cu lățimea de 6,00 m, insuficientă pentru profilul stradal necesar. Beneficiarii parcelelor vor ceda terenul necesar asigurării unei structurări legale a străzii propuse.

Este necesar acordul Primăriei Deva pentru realizarea legăturii între strada propusă și strada Grigorescu, pe fâșia de teren din domeniul public, pe lungimea de 13,50 ml.

Regimul de aliniere: parcela cu acces din strada Hărăului. Locuințe se va amplasa cu retragere de 11,50 ml de la limita sudică a parcelei, iar locuințele de pe parcelele nou create se vor retrage cu 2,50-3,50 ml de la limita străzii propusă.

#### 3.4 Zonificarea funcțională, bilanț și indici urbanistici.

##### Bilanț teritorial

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	11367,00	100,00	11367,00	100,00
din care				
- construcții	--	--	1384,00	12,17
- circulație în zona	1244,00	10,94	2170,00	19,10
- teren liber de construcții zone verzi; curți	10123,00	89,06	7813,00	68,73

$$\text{POT} = 1384,00 \times 100 : 11367,00 = 12,17\% ; \quad \text{CUT} = 2768,00 : 11367,00 = 0,24$$

### **3.5 Dezvoltarea echipării edilitare :**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă al obiectivului este necesară extinderea conductei de apă existentă pe strada Hărăului.

#### **3.6.2 Canalizarea apelor**

Canalizarea apelor menajere și pluviale se va rezolva prin extinderea canalizării existente în zona blocurilor sociale și prin racordarea a 4 case la canalizarea de pe strada Hărăului.

#### **3.6.3 Alimentarea cu căldură**

Obiectivul proiectat va fi încălzit cu microcentrala proprie cu funcționare pe gaz metan, iar prepararea apei calde menajere va face în boiler racordat la microcentrală.

#### **3.6.4 Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică al obiectivului va fi rezolvat de furnizorul utilității pe baza chestionarului energetic, prin racordare la postul de transformare din zona blocurilor sociale.

#### **3.6.5 Telecomunicații**

Obiectivul nu necesită racord de telefonie fixă. Se va utiliza telefonie mobilă.

#### **3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

Pe strada Hărăului există conductă de gaze naturale presiune redusă, care trebuie extinsă.

### **3.6 Probleme de mediu.**

Construcțiile propuse nu produc poluare și nu afectează semnificativ zona verde existentă.

Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv în europubele, care se ridică periodic de către unitatea de salubritate din Deva.

Apa menajeră se colectează în canalizare existentă și propusă..

### **Concluzii - măsuri în continuare .**

Prin PUZ se propune construirea unui ansamblu de locuinte cu parter și etaj.

Dezvoltările propuse sunt realizabile fără intervenții majore asupra indicatorilor urbanistici ai zonei.

Având în vedere solicitările concrete pentru construire locuintelor, propunerea este fezabilă.

Proiectantul propune aprobarea P.U.Z. în forma prezentată.

Întocmit:

arh. ILIȘIU EUGEN

ing. Vidra Ioan