

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea documentatiei:** P.U.Z. pentru **ZONA REZIDENTIALA**.
- **Initiator:** SAVU BRUMAR Toma Ioan, SAVU BRUMAR Lucretia Rozalia, SAVU BRUMAR Daniela Olivia, CALIN Paraschiva, BUDAU Anton Daniel, BUDAU Claudia Georgiana
- **Proiectant general:** Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
- **Data elaborarii:** Aprilie 2022
- Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; teren proprietate privată a lui SAVU BRUMAR Toma Ioan, SAVU BRUMAR Lucretia Rozalia, SAVU BRUMAR Daniela Olivia, CALIN Paraschiva, BUDAU Anton Daniel, BUDAU Claudia Georgiana conform extraselor CF nr. 78481, nr. CAD. 78481, CF nr. 76520, nr. CAD. 76520, CF nr. 78037, nr. CAD. 78037, CF nr. 77807, nr. CAD. 77807 este situat în intravilanul municipiului Deva, str. Prunilor.

Regimul economic; livada.

Regimul tehnic; conform PUG aprobat imobilul este situat în

UTR 6, Lmup6 subzona rezidentială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezentul proiect în faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Deva privind realizarea în intravilanul municipiului Deva a unei parcelări în vederea construirii de locuințe individuale.

Terenul pe care urmează să fie construite locuințe se află în proprietatea lui Savu Brumar Toma Ioan, Savu Brumar Lucretia Rozalia, Savu Brumar Daniela Olivia, Calin Paraschiva, Budau Anton Daniel, Budau Claudia Georgiana conform extraselor CF nr. 78481, 76520, 78037, 77807, nr. CAD. 78481, 76520, 78037, 77807 și este situat în intravilanul municipiului Deva, str. Prunilor.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentei documentații s-au utilizat ca sursă de informare PUG-ul Municipiului Deva aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 223/1999, prelungită valabilitatea prin HCL 438/2015 modificată cu HCL 111/2016, modificată cu HCL 490/2018 și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015 modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Deva, str. Prunilor, având o funcțiune de livada, în coabitare cu funcțiuni de locuire.

2.1. 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 de reședință a județului.

Este situat în partea centrală a județului, la 45°53' latitudine nordică și 22°54' longitudine estică, la o înălțime de 187 m față de nivelul mării, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de mănoasa luncă a acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și munților auriferi care îl înconjoară. Așezat la o altitudine relativ scăzută, într-o mică depresiune, beneficiind de cea mai temperată climă din întreg Ardealul, ferit de curenți, orașul Deva este un autentic centru turistic, odihnitor și confortant.

Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componentă Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul studiu se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului localității Deva, subzona rezidențială cu clădiri de tip urban cu P-P+2 niveluri.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Deva unitatea teritorială este cuprinsă între străzile Calugareni și strada Coziei. Este o unitate teritorială de referință având o funcțiune rezidențială cu clădiri de tip urban.

Locuințele sunt reprezentate de locuinte individuale cu un regim de înălțime P, P+1,2.

Actualmente terenul este folosit ca și livada.

Vecinătăți;

- Spre nord – est : cale de acces – str. Prunilor
- Spre sud – est : proprietăți private
- Spre sud – vest : proprietăți private
- Spre nord – vest : proprietăți private.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de vest a municipiului Deva, pe un teren cu o formă geometrică neregulată. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificarea terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat, prezentând o pantă pe direcția vest - est.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetru municipiului Deva se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ și $T_c=0,7$ sec (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotată cu două tipuri de drum; strada Prunilor din municipiul Deva, drum de categoria IV care asigură legătura cu extravilanul localității; drumuri de pamant de folosință locală, care asigură accesul la parcele și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Accesul carosabil se va realiza direct din prelungirea străzii Prunilor pe latura estică, realizându-se accese la fiecare parcelă.

Drumul studiat se propune pentru a se moderniza pentru a putea permite în viitor dezvoltarea zonei. Se va prevedea trotuar cu lățime de 1,00 m pe partea cu terenul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată de prezentul PUZ are funcția de livada. Pe amplasamentul studiat nu există construcții.

POTexistent=35,00%, CUTexistent=0,70

Terenul studiat nu prezintă riscuri naturale.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotată cu rețelele edilitare de gaz metan locația studiată nefiind bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrică; în proximitatea amplasamentului se află o rețea edilitara de alimentare cu energie electrică la care viitoarea unitate se va brańsa la rețeaua de energie electrică.

Rețea edilitara de apă potabilă și canalizare; în prezent localitatea este dotată cu rețea de apă și canalizare, apă necesară pentru construcția propusă se va lua printr-un branșament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât și proprietarului.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existentă în zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanță medie (categoria C) a construcților și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va propune realizarea de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+2E și dotări publice de folosință zilnică, care vor ridica nivelul de dezvoltare urbană a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Factori determinanți

Conform temei de proiectare lansată de SAVU BRUMAR Toma Ioan, SAVU BRUMAR Lucretia Rozalia, SAVU BRUMAR Daniela Olivia, CALIN Paraschiva, BUDAU Anton Daniel, BUDAU Claudia Georgiana se propune realizarea unei zone de locuit cu clădiri individuale având regimul de înălțime S(D)+P și maxim S(D)+P+1+M.

Factori de condiționare

Amplasarea, locuințelor în această zonă se poate face în bune condiții deoarece terenul permite acest lucru, terenul fiind relativ plan.

Respectarea tipologiei de locuire

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

- locuințe cu loturi individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1+M

Se va realiza un ansamblu urban cu 18 locuințe individuale.

3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată nu trebuie privită izolat ci în strânsă corelare cu zonele adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Deva, ea facând parte din PUG-ul aprobat.

3.3. VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul stadiu de dezvoltare a cadrului urbanistic al zonei, sub aspect estetic și funcțional.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul P.U.Z. detaliază zona de vest a municipiului Deva.

Rețeaua stradală a zonei urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având ca obiective principale rezolvarea tramei stradale în conformitate cu parcelările existente .

Străzile care alcătuiesc trama stradală a zonei sunt:

Strada de categoria a IV-a; - de legătură, care asigură circulația între zona studiată și strada Prunilor.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate, cu lățimea cuprinsă între 1,20 – 1,50 m pe toată lungimea strazilor propuse.

Zona studiată se află pe un teren relativ plat, el prezentând o pantă descendenta pe direcția nord - sud.

În zona de locuit parcarea se va realiza la domiciliu, în curți sau garaje amenajate.

Circulația autovehiculelor se va face în mod obligatoriu pe partea carosabilă, evitându-se circulația și parcarea acestora pe trotuare și zonele verzi.

La amplasarea și stabilirea numărului parcajelor s-a avut în vedere caracterul zonei urbanistice: zona de locuit unde parcarea s-a rezolvat la domiciliu în cadrul loturilor iar parcarea ocasională (pentru vizite, etc) poate fi preluată de parcarea amenajată și străzile colectoare.

Se impun să se realizeze următoarele:

Toate clădirile de locuit trebuie prevăzute cu acces pietonal și cu acces carosabil până la locul de ridicare a deșeurilor menajere și accesul la parcj sau garaj.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă în prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALĂ cu clădiri P + 1 +M ; cu sau fără subsol sau demisol.

În cadrul zonei studiate funcția dominantă va fi cea de locuire, iar funcțiunea secundară va fi cea de servicii.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Indici urbanistici

Denumirea zonelor funcționale	Existente		Propuse	
	mp	%	mp	%
Suprafața zonei studiate	11413,00	100,00	11413,00	100,00
Terenuri libere	11413,00	100,00	-	-
Construcții	-	-	3994,55	35,00
Circulații pietonale și auto	-	-	2496,52	21,87
Zona verde amenajată	-	-	4921,93	43,13
Drumuri nemodernizate	-	-	-	-

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea apei potabile pentru casele propuse prin acest studiu se va proceda la:

- extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine.

Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.

Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidentială

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

Se va prevedea de altfel poziționarea și montarea unui hidrant care să deservească zona nou dezvoltată precum și cea existentă de pe str. Prunilor. Se propune amplasarea la intersecția str. Prunilor și strada nou creată prin propunerea de lotizare zona rezidențială - PUZ . Traseul și caracteristicile rețelei de alimentare cu apă a hidrantului, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza. Pe teren se propune să se realizeze rețea de canalizare separată pentru ape uzate menajere și pentru apele pluviale. Fiecare proprietate se va racorda la cele 2 rețele propuse. Ele se vor racorda la rețeaua existentă a orașului, iar în momentul când se va dezvolta și pe strada Prunilor rețea de canalizare pluvială, aceasta va prelua apele pluviale din rețeaua propusă pe terenul studiat.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane din centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din (instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona studiată, sau adiacente acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.4. Telefonie

Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacenta acesteia.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu telefonie va fi elaborată de Telekom Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.5. Alimentare cu căldură

Alimentarea cu căldură a locuințelor se va face prin intermediul microcentralelor individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189
C.U.I. : 35124257
J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3
Deva, Hunedoara, Romania
cod 330027
Tel: 0722-798352

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DE :GAZ GRID Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

În prezent zona studiata deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevazute în prezentul PUZ, se vor prevedea;

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare , în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.
- Se va prevedea de altfel poziționarea și montarea unui hidrant care să deservească zona nou dezvoltată precum și cea existentă de pe str. Prunilor.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona adiacentă acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.
- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiata, sau în zona adiacentă acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.
Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DELGAZ GRID Romania .
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.
- Încalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare.

Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidențială

Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza:

Puncte de colectare a deseurilor menajere indicate în piesele desenate.

Realizarea căilor de comunicație.

Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.

Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public.

Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes	Suprafata (mp)
Cai de comunicatii	DA	1695.70
Trotuare pentru circulatie curenta	DA	800.82
Zone verzi	DA	487.89

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă conf.*

Terenuri proprietate publică

Drumuri propuse

Terenuri proprietate privată

Terenul, domeniul privat al lui SAVU BRUMAR Toma Ioan, SAVU BRUMAR Lucretia Rozalia, SAVU BRUMAR Daniela Olivia, CALIN Paraschiva, BUDAU Anton Daniel, BUDAU Claudia Georgiana

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Parcelele urmează a fi efectuate și raman în posesia lui SAVU BRUMAR Toma Ioan, SAVU BRUMAR Lucretia Rozalia, SAVU BRUMAR Daniela Olivia, CALIN Paraschiva, BUDAU Anton Daniel, BUDAU Claudia Georgiana.

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit sunt în prezent livezi din intravilan, ele urmand să schimbe destinația în terenuri pentru construcții.

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată face parte integrantă din UTR-ul „ZR” a municipiului Deva, iar caracteristica de bază a ei este aceea de zonă rezidențială.

Categorii principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare

1. Fondul de locuit din municipiul Deva este insuficient, nu satisface solicitările.
2. Căi de comunicație nemodernizate

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189
C.U.I : 35124257
J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3
Deva, Hunedoara, Romania
cod 330027
Tel: 0722-798352

3. Intersecții neamenajate
4. Lipsă dotări publice și comerciale

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

În cadrul zonei studiate este impetuos necesar să se respecte conform planșelor de reglementări din PUZ următoarele zone de protecție :

Zonă cu interdicție temporară de construire: -

Zonă cu interdicție definitivă de construire: -

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa I-a

Trasarea drumurilor și realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare

Etapa a - II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitara)

Etapa a - III-a

Realizarea locuintelor

Intocmit:

arch. Emil-Petru CINDEA

Coordonator:

arch. Oliviu-Marius POP



Denumire proiect:

PUZ – Zona rezidentială