



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor Nr. 2 B , Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 536/2024

DEPOZIT

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **DEPOZIT**
- Amplasament: **jud. Hunedoara, mun. Deva, str. Calea Zarandului, nr. 22**
- Beneficiar: **S.C. LECONFEX S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **IULIE 2024**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarul deține, un teren situat în intravilanul municipiului Deva, str. Calea Zarandului, nr. 22. Terenul are o suprafață totală de 8.221,00 mp și este înscris în CF 80896, număr cadastral 80896 și categoria de folosință curți construcții, arabil.

Terenul studiat se află în Situl Arheologic Deva-Viile Noi.

Accesul pe parcela se face din str. Calea Zarandului aflat în partea de nord-est a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască o hală depozitare pentru alimente congelate.

Terenul se învecinează astfel:

- La nord cu Euroil
- La est cu str. Calea Zarandului
- La sud cu Demian Ioan
- La vest cu Caminico Imex SRL și Bodrean Remus

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 64/19.02.2024 emis de către Primăria Municipiului Deva.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei* . Destinația stabilită conform PUG.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 476/2023 terenul este în intravilan, situat în UTR 11, Lmup 11 subzona rezidențială 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.

1.3.Surse de documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*. Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG pentru municipiul Deva, 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.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*.

Au fost elaborate studiu topografic, studiu pedologic 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 .

La baza elaborării PUZ privind realizarea locuințelor, stau în principal:

a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil al României ;

b) Probleme privind calitatea construcțiilor

- HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
- HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;

c) Probleme de protecția mediului

- OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;

- HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Problem de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
- f) Acte normative, reglementări tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
 - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
 - Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea construcției este într-o zonă, care în ultimul timp a început să se dezvolte și să se construiască hale pentru depozitare. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt libere de construcții. Accesul la acest teren este din str. Calea Zarandului.

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 hale pentru depozitare.

Zona este atractivă datorita peisajului și este în curs de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

• *Terenul* este situat într-o zonă puțin populată.

• *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este situată în intravilanul municipiului Deva. Zona are potențial de dezvoltare urban.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.4. Circulația

Aspecte critice privind circulația. Accesul pe parcelă se face din str. Calea Zarandului, care este modernizată, având un profil transversal existent cu 4 benzi de circulație cu lățimea de 14 m și scară de 3,5 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent pentru servicii.

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

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament mai există o hală depozitare cu regimul de înălțime P+1 parțial.

Asigurarea cu servicii a zonei. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă pe amplasament, alimentarea cu apă de la rețeaua existentă pe amplasament, iar canalizarea se va racorda la rețeaua existentă pe amplasament.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință curți construcții, arabil.

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

Principalele disfuncționalități.

- Lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale;

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă cu elemente de cadru natural care pot fi puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Nu există asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă – Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție – În zona nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitară

În zona se afla rețeaua de energie electrică, rețeaua de canalizare, alimentare cu apă, iar cea de alimentare cu gaze naturale lipsește.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă pe amplasament.

Pentru alimentarea cu apă- racord la rețeaua existentă pe amplasament.

Canalizarea ca fi racordată la rețeaua existentă pe amplasament..

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic nu a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu PUG, amplasamentul este în intravilan, dar nu sunt reglementări pentru această zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi puse în valoare.

Amplasamentul se află în intravilanul Mun. Deva, având categoria de folosință arabil și curți construcții. Punerea în valoare a elementelor de cadru natural se va face prin:

- Amenajarea curții pentru a facilita accesul;
- Adaptarea unui stil arhitectural specific construcțiilor urbane, respectiv finisaje exterioare cu materiale adecvate.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Drumul din care se face accesul este Calea Zarandului, care are lățimea de 14 m lățime cu 4 benzi de circulație și scară de 3,5 m.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă construcție hală depozitare;
- zonă cu accesul auto;
- zonă de trotuare și alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

Înălțimea maximă a halei la coama va fi de 10,00 m.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	1.870,00	22,74	2.860,00	34,80
2.	Alei pietonale și carosabile	4.288,37	52,18	3.298,37	40,12
3.	Zone verzi	1.592,63	19,37	2.062,63	25,08
4.	Arabil + curți construcții	470,00	5,71	-	-
	Total	8.221,00	100,00	8.221,00	100,00

POT existent =22,74% propus= 36,89%

CUT existent =0,29 propus =0,41

POT MAXIM = 50,00%

CUT MAXIM = 1,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă.* Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua existentă pe amplasament.
- *Canalizarea menajeră* va fi racordată la rețeaua existentă pe amplasament.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă pe amplasament.
- *Gunoarul menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă și cu care beneficiarul are încheiat contract;

3.7. Protecția mediului

Activitatea de servicii pentru depozitare nu produce deșeuri care să influențeze negativ mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului.

Toate lucrările necesare realizării investiției vor fi suportate de beneficiar, atât pentru construirea halei, a volierelor, a împrejurii, cât și pentru asigurarea utilităților.

Amenajarea trotuarelor se va face de administrația națională, corelat cu dezvoltarea zonei și alte investiții de utilitate publică.

4.CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren care să completeze zona de servicii.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările stabilite vor fi preluate în PUG.

Coordonator RUR,

arch. Armășescu Dumitru

