



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: ZONA REZIDENTIALA
- Amplasament: DEVA, str. Prelungire Petru Rares
- Beneficiar: S.C. LECONFEX S.R.L.
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : OCTOMBRIE 2022

1.2 Obiectul PUZ

• Solicitari ale temei program. Beneficiarul detine, un teren in intravilanul localitatii Deva, str. Prelungire Petru Rares. Terenul are o suprafata de 6.658,00 mp si este inregistrat in CF 66886, 66887, 66888, numar cadastral 66886, 66887, 66888 si categoria de folosinta a terenului este arabil.

Accesul pe parcela se face din str. Prelungire Petru Rares aflat in partea de nord vest a parcelelor de teren.

Acest teren, beneficiarul doreste sa-l parceleze si sa construiasca 11 locuinte, precum si sa imprejmuiasca parcelele de teren

Terenul se invecineaza astfel:

- La nord cu Biserica Crestina Baptista Sf. Treime
- La est cu Directia Silvica Hunedoara
- La sud cu Borbely Martin, Borbely Albert si Lengyel Elisabeta Izabela
- La vest cu str. Prelungire Petru Rares

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 314/22.06.2022 emis de catre Primaria Municipiului Deva.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei . Destinatia stabilita conform PUG.

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu H.C.L. nr. 223/1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015, modificată cu H.C.L. nr. 111/2016, modificată cu H.C.L. nr. 490/2018, terenul este în intravilan.

Destinația aprobată conform PUG aprobat cu H.C.L. 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, LMup15 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 zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

1.3.Surse de documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ. Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru orasul Deva, s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren, iar la baza planselor intocmite a stat ridicarea topografica a terenului cuprinzand terenul si echiparea tehnico-edilitara existenta.

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ. Au fost elaborate studiu topografic, studiu geotehnic si solutiile de racordare la retelele edilitare.

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

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei. Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborarii PUZ privind realizarea locuintelor, stau in principal:

a) Probleme urbanistice si de amenajare a teritoriului

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile 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) Probleme 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, indicative P-118/1999;
 - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• Date privind evolutia zonei. Terenul in care se propune amplasarea locuintelor este intr-o zona in care in ultimul timp a inceput sa se dezvolte si sa se construiasca locuinte individuale si garaje. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren este direct din str. Prelungire Petru Rares.

Integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de constructii locale, precum si prin amenajarile exterioare.

Tendinta de dezvoltare a zonei este cu locuinte individuale.

Zona este atractiva datorita peisajului, dar din cauza lipsei retelelor edilitare, zona nu se dezvolta foarte repede.

2.2. Incadrarea in localitate

• Terenul este situat intr-o zona putin populata, situata in partea de sud a municipiului.

• Relationarea zonei cu localitatea. Parcela de teren, este in intravilanul localitatii Deva. Zona are potential de dezvoltare. Legatura cu zona centrala se face prin str. Prelungire Petru Rares.

2.3. Elemente ale cadrului natural

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Accesul pe parcela se face din str. Prelungire Petru Rares, care este modernizata, avand 6 m latime.

Acest drum are trotuare si zone verzi pentru a avea prospect de strada.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent de locuire.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari si alte functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de constructii. Terenul nu este imprejmuit si nici sistematizat pe verticala.

Asigurarea cu servicii a zonei. La str. Prelungire Petru Rares exista retea de energie electrica, de alimentare cu apa si canalizare.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta arabil. Nu sunt zone verzi amenajate.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi, de minim 2,00 mp/locuitor.

Principalele disfunctionalitati.

- Lipsa trotuarelor si a zonelor verzi adiacente drumului;

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care pot fi 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

In zona se afla retele de energie electrica si alimentare cu apa si canalizare, precum si retea de gaze naturale.

Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate.

Pentru alimentarea cu apa, locuintele vor fi racordate la reseaua existenta in vecinatatea amplasamentului.

Canalizarea va fi racordata la reseaua urbana existenta in zona.

Incalzirea se va face printr centrale termice cu combustibil gazos.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutiile de urbanism adoptate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic a rezultat necesitatea amenajarii terenului prin sistematizare pe verticala, in special prin realizarea de umpluturi pentru a asigura o zona cu planeitate mai buna.

3.2. Prevederi ale PUG

Destinația aprobată conform PUG aprobat cu H.C.L. 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, LMup15 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi puse in valoare. Amplasamentul este intr-o zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiunea dominanta de locuire compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban.

Pentru incadrarea ansamblului de constructii in zona se propun urmatoarele lucrari:

- Amenajarea curtii pentru a facilita accesul
- Adaptarea unui stil arhitectural specific constructiilor urbane, respectiv finisaje exterioare cu materiale adecvate, precum si sarpanta cu pante de minim 60% si invelitoare cu tigla ceramica.
- Imprejmuire cu materiale usoare si inaltime redusa.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Organizarea circulatiei. Drumul din care se face accesul pe parcela este str. Prelungire Petru Rares.

In interiorul parcelei se propune o alee carosabila cu latimea de 4,00 m, cu zone verzi si trotuar pe ambele part. Sunt prevazute supralargiri pentru depasiri si o platforma de intoarcere la capatul acesteia.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinte D+P+E;
- zona cu accesul auto;
- zona de trotuare si alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

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

BILANT TERITORIAL Pe toata suprafata parcelei de teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1.320,00	19,82
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	1.006,93	15,13
3.	Zone verzi	-	-	3.871,79	58,15
4.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	6,90
5.	Teren arabil	6.658,00	100,00	-	-
	Total	6. 658,00	100,00	6. 658,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,82%

CUT existent =0,00 propus =0,59

POT MAXIM = 35,00%

Lot 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,07
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,23	11,19
3.	Zone verzi	-	-	341,77	65,74
4.	Teren arabil	520,00	100,00	-	-
	Total	520,00	100,00	520,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,07 %

CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,31
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	73,11	15,42
3.	Zone verzi	-	-	289,89	59,27
4.	Teren arabil	474,00	100,00	-	-
	Total	474,00	100,00	474,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,31 %
 CUT existent =0,00 propus =0,75

Lot 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	19,35
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,00	8,22
3.	Zone verzi	-	-	449,00	72,43
4.	Teren arabil	620,00	100,00	-	-
	Total	620,00	100,00	620,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,35 %
 CUT existent =0,00 propus =0,58

Lot 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,53
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	186,24	39,62
3.	Zone verzi	-	-	163,76	34,85
4.	Teren arabil	470,00	100,00	-	-
	Total	470,00	100,00	470,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,53 %
 CUT existent =0,00 propus =0,76

Lot 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,30	9,98
3.	Zone verzi	-	-	342,70	66,68
4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 6

Nr.	Categoria de folosinta	Existent	Propus
-----	------------------------	----------	--------

Crt.		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	24,29
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	59,23	11,98
3.	Zone verzi	-	-	314,77	63,73
4.	Teren arabil	494,00	100,00	-	-
	Total	494,00	100,00	494,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 24,29 %
CUT existent =0,00 propus =0,72

Lot 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	21,81
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	63,97	11,63
3.	Zone verzi	-	-	366,03	66,56
4.	Teren arabil	550,00	100,00	-	-
	Total	550,00	100,00	550,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 21,81 %
CUT existent =0,00 propus =0,65

Lot 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	20,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,42	9,73
3.	Zone verzi	-	-	421,58	70,27
4.	Teren arabil	600,00	100,00	-	-
	Total	600,00	100,00	600,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 20,00 %
CUT existent =0,00 propus =0,60

Lot 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,30
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	72,24	14,02
3.	Zone verzi	-	-	322,26	62,68
4.	Teren arabil	515,00	100,00	-	-
	Total	515,00	100,00	515,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,30 %
CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	65,78	12,81
3.	Zone verzi	-	-	328,22	63,85

4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 11

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,39
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	62,91	12,26
3.	Zone verzi	-	-	330,09	64,35
4.	Teren arabil	513,00	100,00	-	-
	Total	513,00	100,00	513,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,39 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 12 - drum

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	52,54
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	204,50	23,39
3.	Zone verzi	-	-	210,22	24,05
4.	Teren arabil	874,00	100,00	-	-
	Total	874,00	100,00	874,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 52,54 %
 CUT existent =0,00 propus =0,52

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa. Alimentarea cu apa a locuintelor va fi racordata la reseaua urbana existenta in zona.
- Canalizarea menajera va fi racordata la reseaua urbana existenta in zona.
- Alimentarea cu energie electrica. Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta in zona.
- Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera se va face printr-o centrala termica pe combustibil gazos pentru fiecare proprietate in parte;
- Gunoiul menajer va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona;

3.7. Protectia mediului

Activitatea de locuire nu produce deseuri care sa influenteze negative mediul. In curte sunt suprafete cu destinata spatiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publica

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

Toate lucrarile necesare realizarii investitiei vor fi suportate de beneficiari, atat pentru construirea locuintelor si a garajelor, cat si pentru asigurarea utilitatilor.

Amenajarea trotuarelor se va face de administratia locala, corelat cu dezvoltarea zonei cu case de vacanta si alte investitii de utilitate publica.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren care sa completeze zona de locuit.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG.

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru

