



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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 430/2022

ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

ȘI CLĂDIRE MIXTĂ

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ**
- Amplasament: **DEVA, str. M. Sadoveanu, nr. 38**
- Beneficiar: **S.C. DOMIO STONESC S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **2024**

1.2 Obiectul PUZ

• Solicitari ale temei program. Beneficiarul deține, un teren în intravilanul localității Deva, str. M. Sadoveanu. Terenul are o suprafață de 6.717,00 mp și este înscris în CF 79127, număr cadastral 79127 și categoria de folosință a terenului este arabil.

Accesul pe parcelă se face din str. M. Sadoveanu aflat în partea de nord a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască 8 locuințe semicolective în care fiecare locuință semicolectivă să aibă maxim 4 apartamente și o clădire mixtă (locuire + servicii), pe acest teren se află niste construcții începute fără autorizație de construire care sunt propuse spre demolare.

Terenul se învecinează astfel:

- La nord cu str. M. Sadoveanu
- La est cu CSISZER PETRU, SAVASTRE MARGARETA MARIA, CSISZER PAUL-ARRAD, CSISZER GIORDANO EVA-MARGARIT
- La sud cu HILLCASA SRL
- La vest cu NEGRUT TEODOR GHEORGHE si NEGRUT DIANA CARMEN

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 31/02.02.2022 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 topographic 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 Roamniei ;

b) Probleme privind calitatea constructiilor

- HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a expertizei lucrarilor si a constructiilor;
- HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor;

c) Probleme de protectia mediului

- OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
- HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);

d) Problem de igiena, santate, protectia populatiei si protectia muncii

- OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

e) Probleme de prevenire si stingere a incendiilor

- OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;
- OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranta la foc;

f) Acte normative, reglementari tehnice

i) Acte normative privind problema de calitate a constructiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie in constructii;
- Regulament privind conducerea si asigurarea calitatii in constructii;
- Regulament privind calificarea de conformitate a calitatii produselor folosite in constructii. Normative. Ghiduri. Metodologii ;

- Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicative P-118/1999;
- Normative NP 051-2001 pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele 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 semicolective si individuale. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren este direct din str. M. Sadoveanu.

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 și semicolective.

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

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. M. Sadoveanu.

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. M. Sadoveanu, care nu este modernizata. Drept pentru care se propune un profil transversal, drum de categoria III cu latimea de 6 m si trotuar propus pe ambele sensuri de 1,20 m si spatiu verde pe un singur sens de 60 cm.

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. Pe str. M. Sadoveanu există rețea de energie electrică, de alimentare cu apă, gaze naturale și 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 print centrale termice cu combustibil gazos.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice 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

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. M. Sadoveanu

In interiorul parcelei se propune o alee carosabila cu latimea de 6,00 m, cu zone verzi si trotuar pe ambele parti. Sunt prevazute supralargiri pentru depasiri si un sens giratoriu pentru întoarcere 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 semicolective P+1;
- zona cu clădire mixtă P+1
- 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

Nr. Crt.	Categorica de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	182.74	2.72	1286.57	19.15
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	1439.93	21.43
3.	Zone verzi	-	-	2880.14	42.87
4.	Parcaje	-	-	224.07	3.33
5.	PG	-	-	11.60	0.17
6.	Cai de comuncatie rutiera	-	-	874.69	13.05
4.	Teren arabil	6717.00	100,00	-	-
	Total	6717.00	100,00	6717.00	100,00

INDICATORI URBANISTICI LOT 1

S=736 MP

POT MAXIM = 40,00%

CUT MAXIM = 1,00

H MAXIM = 10 M

INDICATORI URBANISTICI LOT 2(2A+2B)

S=3812.64MP

POT MAXIM = 35,00%

CUT MAXIM = 1,00

H MAXIM = 8 M

INDICATORI URBANISTICI LOT 3 DRUM

S=1796.51

INDICATORI URBANISTICI LOT 4-LOC DE JOACA

S=371.85

POT MAXIM = 10,00%

CUT MAXIM = 0.10

H MAXIM = 4 M

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, cat si pentru asigurarea utilitatilor.

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



