



Proiect 389/2022
FARMACIE
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: FARMACIE
- Amplasament: MUN. DEVA, STR. M. EMINESCU, CF79233
- Beneficiar: DRONCA ROBERT - ADRIAN
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborarii : Ianuarie 2023

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, un teren in intravilanul municipiului Deva. Terenul are o suprafata de 71 mp si este inregistrat in CF 79233, numar cadastral 79233. Categoria de folosinta a terenului este curti constructii in suprafata de 71 mp.

Accesul pe parcela se face din strada Mihai Eminescu care se afla la est de parcela studiata, dar si din bulevardul Nicolae Balcescu care se afla la nord de parcela studiata.

Pe amplasament se afla in prezent o constructie nefinalizata cu regimul de inaltime demisol. Aceasta constructie nu va fi mentinuta.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o cladire, cu regimul de inaltime D+P si cu functiunea farmacie. Pe amplasament sunt prevazute accese pietonale si zone verzi amenajate.

Terenul nu este impregmuit.

Terenul se invecineaza la nord, est si vest cu domeniul public al municipiului Deva, iar la sud cu supermarketul Profi.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost emis Certificatul de urbanism nr. 288 din 08.06.2022 emis de catre Primaria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .*

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 5, subzona functionala LI5, subzona rezidentiala, unde

functiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+10, iar funcțiuni complementare admise ale zonei: institutii 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 și aprobate conform legii, 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 și soluțiile de racordare la rețelele edilitare, studiul geotehnic.

• *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 construcțiilor, 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) 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 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 constructiei se afla in intravilanul municipiului Deva, in vecinatatea supermarketului Penny si blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+10E si P+4E.

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

In aceasta zona predomina spatiile comerciale amplasate in cladiri independente sau la parterul blocurilor de locuinte.

Zona este atractiva deoarece terenul se afla intr-o zona foarte circulata a municipiului Deva, cu un numar mare de locuitori.

2.2. Incadrarea in localitate

• *Terenul este situat in vecinatatea supermarketului Penny pe strada Mihai Eminescu.*

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in intravilanului municipiului Deva, in partea de sud intr-un cartier de locuinte cu un numar mare de locuitori.

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 la acest teren nu se poate face carosabil, ci doar pietonal.

Strada Mihai Eminescu si Bulevardul Nicolae Balcescu corespund din punct de vedere al latimi partii carosabile. Aceste strazi sunt dotate si cu parcaje, trotuare si zone verzi amenajate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent pentru spatii comerciale si locuinte.

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

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament se afla o constructie nefinalizata.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista o farmacie, a investitorului pe care doreste sa o mute in cladirea propusa prin proiect.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati.

- Principala disfunctionalitate este existenta cladirii (demisol) nefinalizata care va fi demolata;

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie 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

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in zona;
- Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in zona;
- Canalizarea menajera va fi bransata la reseaua publica existenta in zona;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransarea la reseaua publica existenta in zona;

Pe strada Mihai Eminescu si Bulevardul Nicolae Balcescu exista o retea pentru preluarea apelor pluviale. Apele pluviale de pe aleile carosabile si trotuare vor fi dirijate spre aceste guri de scurgere a apelor pluviale.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterea publica 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 Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG In conformitate cu PUG, amplasamentul este in intravilan, zona centrala, iar in zona sunt admise functiuni complexe de interes public.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulatiei.*Organizarea circulatiei .*

Strada Mihai Eminescu si Bulevardul Nicolae Balcescu corespund din punct de vedere al latimi partii carosabile. Aceste strazi sunt dotate si cu parcaje, trotuare si zone verzi.

Aceasta zona totusi are nevoie de lucrari de modernizare, deoarece asfaltul este deteriorat in unele locuri, trotuarele sunt si ele intr-o stare avansata de degradare, iar zonele verzi nu sunt amenajate si intretinute.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona amplasare a constructiei D+P;
- zona de trotuare;

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

Inaltimea maxima a constructiei este de 6,00 m, invelitoarea va fi de tip terasa.

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata mp	%	Suprafata – mp	%
1	Constructie	-	-	49,70	70,00
2	Alei pietonale	-	-	21,30	30,00
3	Teren curti constructii	71,00	100,00	-	-
	Total	71,00	100,00	71,00	100,00

POT – existent 0,00 %

POT – propus 70,00 %

CUT – existent 0,00

CUT – propus 1,40

POT maxim : 70%;

CUT maxim : 1,40;

Suprafata construita propusa : 49,70 mp;

Suprafata construita desfasurata propusa : 99,40 mp;

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

• *Zona dispune de toate retelele edilitare (energie electrica, apa menajera, canalizare menajera si gaze naturale). Constructia va fi racordata la toate retelele edilitare.*

• *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 descrisa nu produce deseuri care sa influenteze negativ mediul. In incinta 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 investitorului, iar cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de investitor .

Nu sunt costuri care sa cada in responsabilitatea Primariei Municipiului Deva.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren din intravilanul municipiului Deva, iar realizarea acestei constructii dezvolta aceasta zona cu spatii comerciale.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru