

## **BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

### **PIESE SCRISE**

1. MEMORIU DE PREZENTARE

### **PIESE DESENATE**

U1/1 - Încadrarea în teritoriu

U2/1 - Situatia existenta

U3/1 - Propunere de dezvoltare urbanistica

U4/1 - Echipare edilitara

U5/1 - Proprietatea asupra terenurilor

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar:	<b>DENNISON ENERGY SRL</b>
Adresa:	Mun. Deva, str.Zarandului, nr.84A, Jud. Hunedoara
Proiectant:	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Sef proiect:	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării:	IUN 2022

Obiectul lucrării

**PLAN URBANISTIC ZONAL –  
Amplasare statie de distributie carburanti (GPL-AUTO),  
Spalatorie auto self-service,  
Statie de distributie carburanti (motorina-benzina,)**

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL – Mun. Deva

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evolutia zonei -

Terenul pe care se intentioneaza a se construi este situat in UTR11 Lmu 11, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim P-P+2 de inaltime, categoria de folosinta a terenului " curti constructii ".

### 2.2. Încadrare în localitate

#### 2.2.1. Amplasament teren

Terenul studiat este inscrise in CF UAT Deva cu suprafata totala de 6075 mp si are categoria de folosinta de curti constructii

Terenul se invecineaza

- La nord – DN7- Calea Zarandului
- La est – S.C. Alegen SRL, Caldaras A. , Costea S. , Chirila A. , Boian M.
- La sud – Pasvel, Almasan A.
- La vest – SC Union Express SRL, SC Salubritatea SA, nr. Cad. 4528

In prezent terenul este ocupat cu constructii cu functiunea de servicii – statie GNCV cabina operator, separator de hidrocarburi, totem, cooler, cabina acustica, platforma pubele gunoi, generator de rezerva, post trafo.

Terenul este amenajat cu platforme carosabile si spatii verzi

Constructiile existente sunt realizate in baza AC. Nr.163 din 09.07.2021 fiind in faza de finalizare.

Terenul are acces direct in Str.Calea Zarandului pe o latime de 60 m.

### **2.2.2. Folosinta actuala a terenului**

Terenul studiat este inregistrat in CF UAT Deva cu suprafata de 6075 mp si are categoria de folosinta curti constructii

### **2.2.3. Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate**

Se propune modificarea functiunii urbanistice existente, in zona de servicii.

### **2.3. Elemente de cadru natural**

Nu sunt elemente de cadru natural deosebit. Terenul este situat intr-o zona slab dezvoltata urbanistic

### **2.4. Circulația**

DRUMURI

Terenul se invecineaza pe latura Nord cu DN7-Calea Zarandului

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent terenul este ocupat cu constructii cu functiunea de servicii – statie GNCV cabina operator, separator de hidrocarburi, totem, cooler, cabina acustica, platforma pubele gunoi, generator de rezerva, post trafo.

### **2.6. Echipare edilitara**

RETELE APA-CANAL

Reteaua existenta pe str. Calea Zarandului

RETELE TERMICE

Nu exista retea de termoficare

RETELE GAZE

Reteaua existenta pe str. Calea Zarandului

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Bransamentul electric este realizat din postul de transformare existent pe amplasament

### **2.7. Probleme de mediu**

#### **1. Relatia cu cadrul natural**

Terenul studiat nu se situeaza intr-un cadru natural valoros si nici in apropierea vreunui.

**2. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice** - In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri.

#### **3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe.

#### **4. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu exista asemenea potential

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG ,iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona.

Solicitarea beneficiatului de a realiza o zona functionala – servicii se inscrie in conceptul de dezvoltare trasat prin PUG.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### Studiu topografic

Tren cu o panta accentuata pe directia sud-nord intre cotele de nivel 184.36 si 183.19

##### Studiu geotehnic

Conform Studiu Geotehnic folosit in autorizatia de construire Nr.163 din 09.07.2021

##### Studiu hidrogeologic

Nu este cazul

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat, Lmu 11, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim P-P+2 de inaltime

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul. Terenul nu este situat intr-un cadru natural care sa poata fi valorificat

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ nu se propune modernizarea circulatiei rutiere existente. Accesul la teren se realizeaza din strada Calea Zarandului

#### 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementarile urbanistice sunt detaliate separat in "Regulamentul local de urbanism aferent PUZ"

Pachetul de reglementari se va aplica strict in incinta terenului pentru care se realizeaza prezentul PUZ.

Intreaga zona de servicii cu suprafata de 6075.00mp contine 2 subzone functionale **ISsc** cu o suprafata de 3550.00mp si **ISsa** cu o suprafata de 2525.00mp.

In subzone ISsc vor fi amplasate urmatoarele constructii:

##### STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANTI GPL

S=12.00mp 0.33%

##### SPALATORIE AUTO

S.c.=76.00mp 2.14%

S.d.=76.00mp

##### STATIE MOBILA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI

S=15.00mp 0.42%

##### PLATFORMA BETONATA

S=1500.00mp 42.25%

##### SPATIU VERDE ISsc

S=1687.74mp 47.66%

#### Indicatori urbanistici propusi prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

P.O.T. Procent de ocupare teren propus 10.10% C.U.T. coeficient de utilizare propus = 0,10

##### ISsc :

P.O.T. PROPUS MAXIM 35%

C.U.T. PROPUS MAXIM = 0.80

##### ISsa :

P.O.T. PROPUS MAXIM 35%

C.U.T. PROPUS MAXIM = 0.80

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare****Alimentarea cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua existentă pe strada Calea Zarandului

Canalizarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare se va face la canalizarea exterioară din incintă. Aceasta va fi preluată și condusă către canalizarea publică.

În zona există rețea de canalizare publică pluvială pe str. Calea Zarandului

Apele pluviale de pe suprafața drumurilor, parcarilor din incintă se vor realiza cu ajutorul gurilor de scurgere sau rigolelor prevăzute în proiectul de amenajare. Înainte de racordare în căminul final de pe proprietate.

**Alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul.

**Alimentare cu energie electrică**

Bransamentul electric este realizat din postul de transformare existent pe amplasament

**3.7. Protecția mediului**

Efectele semnificative potențiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

**1. Caracteristicile planului Urbanistic Zonal****a. Gradul în care planul contribuie la dezvoltarea urbanistică a localității**

Terenul pe care se intenționează a se construi este situat în zona Lmu 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. Prin introducerea în zona de locuințe a unei zone de servicii se urmărește crearea de servicii noi pentru o zonă slab dezvoltată în această direcție.

**b. Gradul în care cadrul PUZ influențează planul urbanistic general**

PUZ-ul influențează pozitiv Planul Urbanistic General, completând cu zona de servicii necesare în zona de locuințe

**c. Relevanța PUZ în perspectiva dezvoltării durabile.**

Funcțiunea propusă este în spiritul și sensul dezvoltării localității și nevoilor comunității

**d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ**

Nu există elemente care să aducă prejudicii mediului care pot fi semnalate, funcțiunea și construcțiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

**e. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfășura pe amplasament vor fi preluate, printr-un contract de servicii cu o firmă specializată pentru aceste activități, evacuarea apelor menajere făcându-se la rețeaua existentă în zonă.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la :****a. Probabilitate durată frecvență**

Nu este cazul. Nu există surse de poluare ale mediului generate de activitate

**b. Natura cumulativă a efectelor**

Nu este cazul. Nu există efecte nocive a urmării a inexistenței surselor de poluare

**c. Natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul. Amplasamentul nu este în zonă adiacentă frontierelor.

**d. Riscul pentru sănătatea umană sau mediu**

Nu este cazul. Nu există surse care să genereze riscuri care afecteze sănătatea umană și mediu.

**e. Marimea și spațialitatea efectelor**

Neglijabilă spre zero

**f. Valoarea și vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de**

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice sau sit protejat.

-Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul este propus a fi folosit pentru constructii cu functiuni fara efecte negative asupra mediului g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national comunitar sau international.

Terenul nu este situat in zone instituite cu statut de protejare (zona protejata cu valoare istorica)

### **3.7. 1.Servituti urbanistice**

Terenul este situat in zona de protectie CF

### **3.7.2. Asigurarea acceselor**

Accesul se va realiza din Strada Calea Zarandului

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul

## **4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Se va urmări ca aprobarea autorizațiilor de construire sa fie in concordantă cu reglementarile zonei funcționale in care este amplasat terenul solicitantului.

Consecințe economice si sociale la nivelul zonei

Activitatea de servicii creeaza noi locuri de munca, taxe si impozite care se vor varsa in bugetul local al municipiului.

Solicitarea de realizare a unor construcții și amenajări vor genera noi locuri de munca si venituri suplimentare la bugetul local.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție.

Realizarea obiectivului principal și a celor secundare.

3. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale

## **5. ANEXE**

Planul topografic

NOTA Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată d.p.d.v. economic, tehnic și al mediului înconjurător cf legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizație de Construire.

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU