



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

I. PARTE TEHNICA

- MEMORIU DE PREZENTARE -

**P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI
DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE
MARASTI SI PANSELUTELOR"**

**DOCUMENTATIE
Elaborare Plan Urbanistic Zonal**



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
Amplasament	JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL DEVA, TERENUL DELIMITAT DE STR, MARASTI, BD. 22 DECEMBRIE, CALEA ZARANDULUI, ALEEA PANSELUTELOR.
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA
Proiect	NR. 415/2023
Proiectare de arhitectura	S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. Str. CUPIDON nr. 5, GIROC, jud. TIMIS
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborarii:	Iulie 2023

Întocmit,
Șef de proiect
arh. Sabin Dușko Răciu



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.

**PROIECTARE DE SPECIALITATE - URBANISM -
S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.**

SEF PROIECT: ARH. SABIN RĂCIU

PROIECTAT: ARH. SABIN RĂCIU

DESENAT: ARH. ALINA GHIBU

**PROIECTARE DE SPECIALITATE - AMENAJARE PEISAGISTICA-
S.C. CADRO LANDSCAPE STUDIO S.R.L.**

PROIECTAT: ARH. ING. PEIS. DIANA CODREAN



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

BORDEROU

Capitolul A. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de semnaturi
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Copie Certificat de urbanism
- Copie Extras CF
- Ridicare topografica vizata OCPI si proces verbal de receptie

Capitolul B. PIESE DESENATE

1. Plan incadrare in zona, incadrare in PUG _____ A-01
2. Plan situatie existenta sc. 1:1500 _____ A-02
3. Plan reglementari urbanistice sc. 1:1500 _____ A-03
4. Plan propunere mobilare urbana sc. 1:1500 _____ A-04
5. Circulatia terenurilor sc. 1:1500 _____ A-05

Întocmit,
Şef de proiect
arh. Sabin Duşko Răciu



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei


Denumirea investiției	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
Amplasament	JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL DEVA, TERENUL DELIMITAT DE STR, MARASTI, BD. 22 DECEMBRIE, CALEA ZARANDULUI, ALEEA PANSELUTELOR.
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA
Proiect	NR. 415/2023
Proiectare de arhitectura	S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. Str. CUPIDON nr. 5, GIROC, jud. TIMIS
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborarii:	Iulie 2023

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de fata este determinata de intentia de a imbunatati calitatea locuirii din cartierul Dorobanti, caracterizat prin blocuri de locuinte colective din perioada socialista, cu exceptia strazilor Marasesti, Gheorghe Doja si Vanatorilor, unde predomina locuirea individuala.

Documentatia se elaboreaza la intentia beneficiarului – Primaria Municipiului Deva, avand ca obiect revitalizarea zonelor urbane aflate in dificultate:

- imbunatatirea conditiilor de locuire in cartierele de blocuri
- amenajarea si infrumusetarea spatiului public – pietre, scuaruri, parcuri, mobilier urban
- modernizarea infrastructurii urbane – retele de apa, gaz si electricitate, drumuri si retele de transport in comun.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Zona supusa regenerarii urbane este de 28.2 ha. Zona este preponderent rezidentiala, cuprinzand in principal ansambluri rezidentiale de locuinte colective, blocuri construite in perioada socialismului, cu exceptia strazilor Marasesti, Gheorghe Doja si Vanatorilor, unde predomina locuirea individuala.

Zona supusa interventiei este delimitata de str. Marasti la nord, Aleea Panselutelor la sud, bd. 22 Decembrie la vest si Calea Zarandului la est.

Terenul propus pentru regenerare urbana se afla in intravilanul municipiului Deva, are suprafata de 28.2 ha si se constituie din terenuri aflate in proprietatea Municipiului Deva, domeniul public, precum si din terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.

Zona este delimitata de urmatoarele extrase CF:

- CF nr. 72377 – str. Marasti
- CF nr. 72389, CF nr. 73905 – bd. 22 Decembrie
- CF nr. 75275 – Aleea Jupiter (partial)
- CF nr. 77423 – str. Ady Endre (partial)
- CF nr. 77509 – Aleea Panselutelor
- CF nr. 74587 – bd. N. Balcescu (partial)
- CF nr. 75976 – Calea Zarandului
- CF nr. 78278 – str. Marasesti
- CF nr. 75409 – str. Gh. Doja
- CF nr. 72372 – str. Vanatorilor

1.3 Surse de documentare

Sursele de documentare utilizate in elaborarea studiilor de fundamentare pentru elaborare PUZ sunt:

- PUG-ul Municipiului Deva in vigoare, aprobat prin HCL nr. 223/1999;
- PUG in lucru al Municipiului Deva, a carui forma preliminara a fost aprobata prin HCL 139/2022;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014 – 2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Deva 2016 – 2030;
- ridicare topografica;
- Ghid de regenerare urbana – Imbunatatirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuinte colective construite in perioada socialismului de stat;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014
- Codul Civil.
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.
- Alte acte normative conexe

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 Evolutia zonei

Municipiul Deva este situat în partea centrală a județului Hunedoara, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă, de partea stângă a râului Mureș, la 45°53' latitudine nordică și 22°54' longitudine estică. Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componentă Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

Cartierul Dorobanti este localizat în zona central-estica a orașului, la o distanță de aproximativ 950 m de centrul istoric.

Pe amplasamentul studiat se găsesc în principal locuințe colective din perioada socialistă, în mare parte cladiri cu regim de înălțime P+4E, construite în perioada 1978-1990, precum și locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, adiacente bulevardului 22 Decembrie, construite în perioada 1978-1985.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

In zona strazilor Marasesti (partial) si Vanatorilor, s-au dezvoltat spații cu caracter rezidențial individual, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, ce au rămas nefinalizate în urma procesului de urbanizare colectivă din perioada socialistă, fiind înconjurată de ansambluri de locuințe colective din acea perioada. Acest fapt a antrenat o presiune continuă a procesului de densificare, mai ales în ultimii 10 ani, ce a determinat numeroase disfuncționalități și incompatibilități. Pe str. Ghe. Doja și Marasesti se găsesc locuințe individuale, cu regim de înălțime redus.

2.2 Incadrarea în localitate, PUG, limite, vecinătăți

Amplasamentul studiat este localizat în zona central-estică a orașului, la o distanță de aproximativ 950 m de centrul istoric, la aproximativ 2.1 km distanță de Cetatea Deva, la 1.2 km de gara și la 2.4 km de Padurea Bejan. Fata de Raul Mures, situl studiat este amplasat la 1.5 km. Teritoriul este marginit de Calea Zarandului (drumul european E673), având acces facil către exteriorul orașului. De asemenea, legătura cu centrul orașului se realizează facil, prin Bd. 22 Decembrie și strada Marasti.

Relațiile dintre zona de studiu și vecinătățile imediate se stabilesc de-a lungul arterelor de circulație perimetrală. Astfel, zona studiată relatează cu zona dinspre vest prin Bd. 22 Decembrie, zona cu același tip de funcțiuni - locuințe colective.

În partea de sud-vest a sitului, se găsește o zonă cu locuințe individuale și servicii, clădiri cu regim redus de înălțime, dar și locuințe colective P+4...P+8 către arterele principale.

În partea de nord, situl este marginit de Strada Marasti și se învecinează cu o zonă de locuințe colective P+4...P+8 și locuințe individuale în partea centrală, zona propusă de asemenea pentru regenerare urbană.


La est, situl este marginit de Calea Zarandului, învecinându-se cu o zonă pentru industrie, depozitare, centre comerciale. Calea Zarandului reprezintă o barieră puternică, această zonă nu comunică cu amplasamentul studiat. De asemenea, zona pentru industrie și centre comerciale se continuă și la vest de Calea Zarandului, în partea de sud-est a sitului.

În partea de sud a sitului, delimitat prin Aleea Panselutelor, zona se învecinează cu o zonă locuințe individuale și servicii, clădiri cu regim de înălțime redus.

Conform PUG al municipiului Deva aflat în valabilitate, aprobat prin HCL nr. 223/1999, terenul este încadrat în UTR 2, zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, subzonă rezidențială LI, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3...P+10. Funcțiunile complementare admise zonei sunt instituțiile și serviciile publice, spațiile verzi amenajate, accesul pietonal, carosabilele și parcajele.

Conform PUG în lucru, zona aferentă strazilor Gheorghe Doja și Vanatorilor figurează ca zonă propusă pentru restructurare. Caracterul propus: zonă de locuire colectivă, organizare pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Pe strada Marasti, porțiunea între str. Marasesti și str. Vanatorilor se propune restructurare în zonă mixtă.

Conform Planului de Mobilitate Urbană durabilă al Municipiului Deva, pentru zona studiată sunt prevăzute anumite proiecte, aflate în execuție sau care vor fi preluate

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

prin prezenta documentatie: construirea traseului pentru biciclisti pe Bd. Decembrie si in zona adiacenta, extinderea spatiului pietonal in zona urbana, realizarea de parcuri moderne in zonele dintre blocuri, implementarea unui sistem de bike-sharing.

2.3 Elemente de cadru natural

Din punct de vedere al **conditiilor fizico-geografice**, judetul Hunedoara beneficiaza de un relief foarte variat, predominant muntos, incluzand in intregime Muntii Retezat, cu altitudini de cca 2500m, precum si portiuni din Muntii Parang, Tarcu Poiana Rusca. Varietatea reliefului este data de inaltimi ce coboara de la 2500 m in sud, la 200 m in Valea Muresului. Intre masivele muntoase din sud si cele din nord se gasesc depresiuni cu sesuri si terase, iar de-a lungul Muresului se afla o zona depresionara mai ampla.

Din punct de vedere al **conditiilor climatice**, clima județului Hunedoara este temperat - continentală, cu influențe submediteraneene la sud de Valea Mureșului și influențe oceanice în vest, cu o etajare evidentă pe verticală (de la șes spre climatul alpin). Temperatura medie anuală a aerului în anul 2012 a avut valori cuprinse între 5,2°C (stația Parâng) și 10,9°C (stația Deva), valori ușor mai ridicate față de anul 2011, atât în zona montană înaltă (cu 0,6°C), cât și la Deva (cu 0,7°C). Orașul Deva beneficiază de un climat temperat continental blând, cu cantități mici de precipitații și de o circulație predominantă a aerului dinspre vest. Aceasta situație se explică prin situarea în Culoarul Mureșului în lungul căruia se resimt influențe climatice submediteraneene și prin protecția oferită de Munții Apuseni și Poiana Ruscă, care sunt un obstacol în calea maselor de aer atlantice încărcate cu umezeală. Temperatura medie are valoarea de 21°C vară și de -10°C iarna. Precipitațiile atmosferice sunt temperate, cantitatea medie anuală fiind de 600,9 mm.

Vanturile predominante bat din sectorul vestic și nord - vestic.


Din punct de vedere al **biodiversitatii**, Județul Hunedoara este acoperit în proporție de peste 70% de ecosisteme naturale și seminaturale (vegetație forestieră, pășuni și fânețe naturale, râuri și lacuri). Relieful, predominant deluros și muntos, a determinat o dezvoltare antropică accentuată doar în lungul principalelor cursuri de apă și în depresiunile largi. În rest, amprenta umană asupra naturii a fost discontinuă în timp și suprafață, speciile de floră spontană și faună sălbatică putând să-și ocupe habitatele tipice.

În masivele muntoase din sudul și estul județului există păduri virgine și cvasi-virgine, iar în vestul județului hectare compacte de păduri seculare.

Pentru implementarea rețelei ecologice europene *Natura 2000*, în județul Hunedoara au fost desemnate, ca arii naturale protejate, 28 situri de interes comunitar, care ocupă 176.760,36 ha (în jur de 25% din suprafața județului).

Municipiul Deva se înscrie în lista siturilor comunitare cu două repere: Dealul Cetății Deva (ROSC 0054) și Pădurea Bejan (ROSC 0136), cu suprafața de 102 ha.

2.4 Circulația

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Municipiul Deva este situat în zona de împletire a fluxurilor de trafic care leagă zona centrală a țării cu cea de vest, prin DN7 și zona de sud cu cea de nord, prin DN66 și DN 76, care împreună formează drumul E79 Calafat – Craiova – Petroșani – Simeria – Deva – Brad – Oradea– Borș. Astfel, drumul național principal DN7 face legătura între București și punctul de graniță Nădlac spre Ungaria.

Drumul magistral DN7 deservește un trafic de tranzit intens și totodată un trafic local și de penetrație intens.

În partea de nord a Municipiului Deva se asigură legătura cu Autostrada A1, de care este separat prin Râul Mureș. Prin această legătură, Municipiul Deva este racordat la rețeaua Trans-Europeană de Transport centrală (TEN-T).

Circulația feroviară este facilitată de existența magistralei feroviare 200, București – Deva– Arad – Curtici.

Din punct de vedere al accesibilității pe apă, se poate afirma că, în prezent, nu este folosit potențialul râului Mureș, deși este cuprins în planul național al rețelelor navigabile, conform Legii nr. 363/2006 privind aprobarea *Planului de Amenajare a Teritoriului Național*.

Circulații rutiere

În cadrul sistemului de circulații de la nivelul zonei studiate, se regăsesc două artere de circulație de Categoria II, și anume: Calea Zarandului și Bd. 22 Decembrie, 2 strazi de circulație de Categoria III – bd. Nicolae Balcescu, str. Marasti, și alte strazi colectoare în interiorul țesuturilor – strazi de categoria a IV-a, de folosință locală. Strazile de categoria II și III sunt situate perimetral zonei studiate, generând acces facil către zona de studiu. Accesul principal către zona ce face obiectul P.U.Z. se face dinspre Bd. 22 Decembrie și Str. Marasti.

Circulații pietonale și velo

Circulația pietonală se desfășoară atât de-a lungul strazilor carosabile, cât și în interiorul țesutului, prin aleile pietonale care fac legătura cu locuințele colective.


Circulația velo se desfășoară momentan doar pe Calea Zarandului. Pe bd. 22 Decembrie este în curs de amenajare o pista de biciclete.

Circulații – transport în comun

Transportul în comun este asigurat prin intermediul autobuzelor. În perimetrul zonei studiate, există 5 linii de transport în comun și 6 stații ale mijloacelor de transport. Suprapunând izocronele aferente stațiilor, de 150m-2 minute de mers pe jos și 300 m-4 minute de mers pe jos, se poate observa că situl este acoperit / deservit în totalitate de stațiile mijloacelor de transport în comun.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul propus pentru regenerare urbană se află în intravilanul municipiului Deva, are suprafața de 28.2 ha și se constituie din terenuri aflate în proprietatea Municipiului Deva, domeniul public, precum și din terenuri aflate în proprietatea privată

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

a persoanelor fizice si juridice. In zona exista un echilibru intre proprietatile publice si cele private.

Amplasamentul studiat este localizat in zona central-estica a orasului, la o distanta de aproximativ 950 m de centrul istoric, la aproximativ 2.1 km distanta de Cetatea Deva, la 1.2 km de gara si la 2.4 km de Padurea Bejan. Fata de Raul Mures, situl studiat este amplasat la 1.5 km. Teritoriul este marginit de Calea Zarandului (drumul european E673), avand acces facil catre exteriorul orasului. De asemenea, legatura cu centrul orasului se realizeaza facil, prin Bd. 22 Decembrie si strada Marasti.

Disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

Din punct de vedere *functional*, se observa ca o mare parte a functiunilor comerciale si de servicii sunt concentrate de-a lungul arterelor principale, acestea lipsind din interiorul cvartalelor. Acest lucru se datoreaza faptului ca aceste cartiere construite in perioada socialista au fost gandite in mare parte ca si „cartiere dormitor”, cu o carenta mare in ceea ce priveste spatiile de servicii si spatiile economice.

O alta problema este aceea legata de cladirile dezafectate (puncte termice, camin de nefamilisti), care ar putea fi convertite in spatii de servicii, astfel generandu-se noi centre de cartier.

De asemenea, se observa lipsa de identitate a spatiilor dintre blocurile de locuinte colective. Acestora le lipsesc dotarile, mobilierul urban, sunt neamenajate si, in consecinta, nefolosite.

La nivel de *circulatii*, se poate observa ca, pe anumite strazi, circulatia pietonală este obstructionata de mașini parcate neregulamentar pe trotuar (Aleea Panselutelor, Str. Dorobantilor), iar locurile de parcare sunt insuficiente, cartierul fiind sufocat de autovehicule.

La nivel de *retele edilitare*, In contextul restrangerii alimentarii cu energie termica in sistem centralizat, au rezultat puncte termice dezafectate, precum si o conducta de termoficare dezafectata.


2.6 Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic

In ceea ce privește parcelarul din zona studiată, se remarcă doua tipologii principale:

- parcelar caracteristic ansamblurilor de locuințe colective – caracterizeaza majoritatea suprafetei ce face obiectul P.U.Z. – parcelar deschis, cu ansambluri de obiecte amplasate liber
- parcelar caracteristic locuintelor individuale, pe strazile Marasesti, Gheorghe Doja si Vanatorilor, parcelar inchis, cu front discontinuu si cladiri amplasate la frontul stradal.

2.7 Analiza fondului construit existent

În momentul de față în zona de studiu se regăsesc următoarele funcțiuni: locuinte individuale, locuinte colective, locuinte colective cu functiuni complementare la parter, servicii si comert, invatamant (scoli, crese, gradinite), industrie si depozitare – la

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

est de Calea Zarandului, constructii pentru retelele edilitare (puncte termice, posturi trafo), lacase de cult, institutii publice sau administrative, functiuni de sport si agrement, sanatate (cabinete medicale, stomatologice, clinici), precum si locuri de joaca.

Locuintele colective sunt dispuse pe majoritatea sitului, exceptand zona din centrul amplasamentului, delimitata de strazile Marasesti, Gheorghe Doja si Vanatorilor, unde se gasesc locuinte individuale. Locuintele colective cu functiuni complementare la parter se afla pe artera principala –bd. 22 Decembrie.

Funciunile de servicii si comert se gasesc pe artera principala – bd. 22 Decembrie, in special la parterul cladirilor de locuit, precum si pe bd. Nicolae Balcescu, unde formeaza noduri de activitate. Aceste functiuni includ magazine, saloane de infrumusetare, unitati de cazare si restaurante, baruri, farmacii si case de schimb valutar.

Reteaua sanitara se concentreaza in zona strazii Marasti si, sporadic, in alte puncte de pe sit, fiind formata din spitale/clinici, farmacii sau cabinete medicale si stomatologice.

Din punct de vedere al *starii fondului construit*, se observa:

-cladiri in stare buna – in general cladiri de servicii/comert sau locuinte individuale/colective mici;

-cladiri in stare medie – o mare parte din cladirile de locuinte colective P+4 si peste P+4 au o stare medie, prezinta degradari la nivelul finisajelor, reabilitari termice partiale, ce dau un aspect neunitar, fatade neintretinute, tamplarii degradate.

cladiri in stare degradata – constructiile degradate sunt in general garaje, puncte termice dezafectate, caminul de nefamilisti sau o conducta de alimentare cu energie termica. Starea degradata este determinata de elemente precum tencuiala cazuta, elemente structurale afectate, elemente de invelitoare deteriorate, lipsa tamplarii.

2.8 Echiparea edilitara


Alimentarea cu apa si canalizare

- Alimentarea cu apa

Reteaua de alimentare cu apa potabila din municipiul Deva este administrata de S.C. Apa Prod S.A. Deva.

Sistemul de alimentare cu apă, monitorizat de S.C. Apa Prod S.A. Deva, situat la nivelul bazinelor hidrografice Criş şi Mureş-Strei, cuprinde următoarele elemente funcţionale:

- *Captarea apei din sursele:* lacul hidrocentralei Haţeg pe Râul Mare; sursa Râul Bărbat -lacul Cincis,Teliuc, sursa Raul Barbat- Hobita Pui, lacul Făerag, râul Crişul Alb, dren pemalul Crişul Alb, sursa subterană, puţuri Folorit; sursa subterană, izvorul Baniu; sursa subterană, izvor Hondol, sursa subterană, izvor Bocsa, sursa subterană dren Densus,sursa pârâul Sălaş;
- *Tratarea apei în staţiile de tratare:* Sântămărie Orlea; Staţia Sânpetru-Hunedoara; Staţia de tratare Cinciş-Teliuc; Staţia de tratare Hobita-Pui; Staţia de tratare Certej; Staţia de tratare Crişciior-Brad; Staţia de pompe Folorat-Geoagiu; Staţia de

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

tratare Baniu-Roșcani; Stația de tratare Hondol-Certej; Stația de tratare Bocșa-Certej; Stația de tratare Strei-Densuș, Stația de tratare Sălaș;

- Sistemul de transport al apei potabile;

- *Distribuția apei în localități*, organizate ca Centre Operaționale: CO Deva (cu sector Dobra, Ilia, Certej), CO Hunedoara (cu sector Teliuc), CO Hațeg (cu sector Densus), CO Călan, CO Simeria, CO Brad, CO Geoagiu, CO Pui.

Alimentarea cu apă a municipiului Deva se face în sistem centralizat, prin magistrala de aducțiune a apei tratate, printr-o conductă cu diametrul nominal de 1000 mm, în lungime totală de 36 km (oțel + premo Ø1000) formată din trei tronsoane.

Modul de colectare al apei este de tip unitar. Debitul disponibil la sursă acoperă necesarul actual de apă al municipiului Deva. Presiunea în conductele de aducțiune este asigurată prin pompare. Pe străzile principale au fost prevăzuți un număr de 102 hidranți de incendiu de tip subteran.

Apa este colectată în bazine supraterane, dispuse pe fronturi de captare.

- Canalizarea

În Municipiul Deva există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Rețeaua de canalizare a municipiului Deva este o rețea de tip mixt, fiind majoritar de tip separativ și pe unele porțiuni în sistem unitar, apele uzate menajere și apele meteorice fiind colectate în aceeași rețea.

Rețelele de canalizare sunt executate în cea mai mare parte din beton și au diametrele cuprinse între 250 și 2200 mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare, executat din tuburi de beton Dn 800 mm, care conduce apele uzate la stația de epurare, amplasată la ieșirea din oraș, în apropiere de râul Mureș. Pe un număr redus de străzi există rețele de transport a apelor uzate și de canalizare pluvială, care sunt executate din PVC și beton, cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.

Modul de colectare a apelor pluviale este de tip unitar. Prin modernizarea sistemului se tinde spre realizarea integrală a sistemului de tip separativ.


Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a Municipiului Deva se desfășoară în prezent în parametri optimi. Există rețele de transport de înaltă tensiune 220 kV, 110 kV, rețele de distribuție de medie tensiune de 20 kV și de joasă tensiune 0,4 kV. Distribuția rețelilor și a stațiilor de transformare aferente asigură alimentarea echilibrată a întregii zone. Localitățile aparținătoare sunt alimentate prin rețele aeriene de medie și joasă tensiune (20 kV).

Caracteristicile rețelei de distribuție a energiei electrice:

_ Putere instalată: 834,7 kW;

_ Tipul rețelei: 59.9% aeriană - 40.1 % subterană.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Operatorul S.C.Electrocentrale S.A. Deva este producător de energie electrică cu livrare directă în Sistemul Energetic Național și produce în cogenerare energie termică pe care o transportă și o livrează pentru încălzire populației municipiului Deva.

Termocentrala are o capacitate proiectată de 1260 MW și o capacitate actuală de 1075 MW. La rețeaua de energie electrică sunt racordate un număr de 26.757 gospodării.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Situată la 9 km distanță de Deva, Sucursala Electrocentrale Deva produce energie electrică și termică, fiind echipată cu 6 grupuri energetice cu putere de 210 MW.

Cele 6 turboagregate existente la ora actuală sunt de tip K-200-130-1, iar cazanele sunt de tip Pp-55,330tab/h (12buc):

- _ capacitatea proiectată: energie electrică 1260 MW și energie termică 300 Gcal/h;
- _ capacitatea actuală: energie electrică 1075 MW și energie termică 320 Gcal/h.

Termocentrala funcționează pe bază de cărbune (combustibil de bază), păcură și gaz natural (combustibil suport).

Distribuția și furnizarea energiei electrice în municipiul Deva se face de către S.C.Filiala de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice "Electrica Banat" Sucursala Deva.

Cantitatea de energie termică distribuită în sistem centralizat a scăzut continuu în mod semnificativ. Astfel, în perioada 2000÷2008 s-a înregistrat o scădere de la an la an a cantității distribuite de energie termică, cu o ușoară revigorare la nivelul anului 2009 față de anul anterior acestuia. În următoarea perioadă, 2010÷2013, se manifestă din nou o diminuare a cantității de energie termică distribuită.

În această situație, alimentarea cu căldură în sistem centralizat s-a restrâns, în unele cazuri centralele termice fiind dezafectate. Astfel, în prezent marea majoritate a populației județului beneficiază de sisteme de încălzire individuale, din surse proprii, microcentrale de apartament sau sobe.

2.9 Probleme de mediu

Poluarea aerului

Stații de monitorizare prin care se urmărește calitatea aerului în municipiul Deva sunt de două tipuri: fond urban (amplasată pe strada Carpati) și stații de tip fond industrial 1 (amplasată pe Calea Zarandului).

Activitățile industriale cu impact semnificativ asupra calității aerului sunt specifice unor ramuri cu tradiție în județul Hunedoara: minerit, siderurgie și producerea de energie.

Dioxidul de sulf

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Valorile medii zilnice determinate pentru anul 2012, la stațiile automate de monitorizare din Deva (HD-1 și HD-2), nu indică depășiri ale valorii limită zilnice, respectiv de 125 $\mu\text{g}/\text{mc}$ și nici depășirea pragului de alertă de 500 $\mu\text{g}/\text{mc}$, înregistrat timp de 3 ore consecutiv.

PM10

Poluarea atmosferei cu particule în suspensie are mai multe surse: în primul rând pot fi enumerate procesele industriale, cantitatea cea mai importantă provenind din metalurgie și siderurgie, urmate apoi de centralele termice pe combustibili solizi, fabricile de ciment, transporturile rutiere, haldele și depozitele de steril. Caracteristice pentru județul Hunedoara privind sursele de poluare cu PM10 sunt în principal haldele de steril și iazurile de decantare, ale căror particule sunt antrenate de vânt pe distanțe de zeci de kilometri.

Determinarea acestui indicator în Deva a început din luna martie 2007, prin folosirea unui sistem de prelevare de particule în suspensie LVS3 și prin utilizarea metodei gravimetrice. Valoarea medie din 2012, obținută prin determinări semiautomate, a fost de 18,93 $\mu\text{g}/\text{mc}$, în scădere față de anul precedent, când s-a înregistrat o valoare medie anuală de 25,67 $\mu\text{g}/\text{mc}$, fără a depăși valoarea limită anuală de 40 $\mu\text{g}/\text{mc}$. Pe parcursul anului 2012 nu s-au înregistrat depășiri ale valorii limită zilnice de 50 $\mu\text{g}/\text{mc}$, prevăzute în Legea nr. 104/2011.

Metalele grele

În anul 2012 s-au efectuat determinări privind nivelul de plumb, cadmiu și nichel din particulele în suspensie (PM10), în urma analizei gravimetrice a filtrelor prelevate de la stațiile automate de monitorizare a calității aerului. Valorile rezultate în urma măsurătorilor au corespuns limitelor de toleranță stabilite prin Legea nr. 104/2011.

Monoxidul de carbon

În județul Hunedoara, monoxidul de carbon a fost determinat prin măsurători continue la stațiile automate de monitorizare a calității aerului. La aceste stații nu au fost înregistrate depășiri ale valorii limită, conform Legii nr. 104/2011.

Benzenul

Acest indicator a fost monitorizat doar la stația de fond urban din municipiul Deva, str. Carpați, iar valoarea medie anuală înregistrată nu a depășit valoarea limită anuală din Legea nr. 104/2011.

Poluarea solului

Solul este locul de întâlnire a poluanților: pulberile din aer și gazele toxice dizolvate de ploaie în atmosferă se reîntorc în sol. Procesul continuă apoi prin acțiunea apelor de infiltrație, care impregnează solul cu poluanți, antrenându-i spre adâncime. Râurile poluate infectează suprafețele inundate sau irigate. Aproape toate reziduurile solide sunt depozitate pe sol, ducând la degradarea lui.

În municipiul Deva degradarea solului este, în general, o consecință a producerii și depozitării neigienice a reziduurilor lichide, solide, rezultate din activitățile menajere și



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

industriale, ca urmare a exploatării neraționale a resurselor (lemn, balast, gaz).

Calitatea solului poate fi afectată prin folosirea în practica agricolă a unor substanțe chimice, precum și prin folosirea neadecvată a unor produse reziduale de origine animală pentru creșterea fertilității solului. La acestea se adaugă poluarea solului prin intermediul activităților de tip industrial.

Poluarea apelor

Monitorizarea apelor subterane se face în special pentru apele freatice, în vederea evaluării potențialului de potabilizare al acestora. În municipiul Deva, calitatea apelor subterane este urmărită prin intermediul laboratoarelor din cadrul Direcției Apelor Deva (DAD) și SC ApaProd SA, pe baza datelor furnizate de probele recoltate de forajele de rețea.

Afectarea indicatorilor de potabilitate se datorează:

_ Lipsei sistemelor de colectare, transport și epurare a apelor uzate menajere, în unele localități rurale; din cele trei localități rurale aparținătoare de municipiul Deva, există sistem de canalizare numai în localitatea Cristur, la Bârcea Mică se află în implementare la ora actuală, iar la Archia nu există încă un astfel de sistem;

_ Existenței sporadice a rampelor neamenajate de deșeuri menajere;

_ Grupurilor sociale din gospodăriile individuale care, în majoritatea cazurilor, sunt construite impropriu, în apropierea fântânilor sau a surselor de apă, nefiind protejate prin betonarea pereților;

_ Depozitărilor ilegale de deșeuri industriale sau menajere, prin evacuarea de ape uzate cu conținut ridicat de poluanți (materiale în suspensie, ioni de metale grele etc.) în cursurile naturale de apă;

_ Deprecierii calității apei brute prin creșterea turbidităților peste limitele normale, în timpul ploilor torențiale, din cauza defrișărilor masive din bazinele hidrografice ale râurilor pe care sunt amplasate sursele de suprafață;

_ Actelor ilegale de vandalizare, captările de suprafață fiind amplasate în zone izolate. Echipamentele hidromecanice din metal sunt furate în totalitate, inclusiv componentele metalice ale împrejmuirilor zonelor de protecție sanitare și balustradele de protecție;

_ Ca urmare a activităților de extracție și preparare a minereurilor sau a cărbunilor, se produce poluarea apei prin apariția de defecțiuni/avarii pe conductele de hidrotransport ale turburelii sterile de la uzinele de preparare către iazurile de decantare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în intravilanul localității.

Documentația prezentă se elaborează având ca obiect regenerarea urbană a unui teren în suprafața de 282920 mp în vederea realizării de spații urbane calitative pentru locuitorii cartierului.

În cadrul zonei de intervenție au fost identificate o serie de zone, cu potențial de transformare în zone verzi/mici parcuri de cartier. Pe principiul "nici o stradă/ trotuar fără verdeață", aceste zone verzi vor fi interconectate între ele prin coridoare verzi, deoarece este cunoscut faptul orice bucată de verdeață poate să îmbunătățească starea



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

de bine utilizatorilor. În punctele de inflexiune, se propun piațete- zone de odihnă, deschise spre viața cotidiană, tratate cu pavaje naturale, o parte nesigilate/ permeabile și locuri pentru ședere. Spațiile dintre blocuri, adesea considerate de către rezidenți zone verzi mai intime, semi-publique vor fi transformate în spații mai plăcute, prin inserarea de mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, spații cu activități pentru adulți și seniori, zone verzi plantate cu diverse specii ce vor asigura decor, culoare și textură pe tot parcursul anului etc.

Zonele verzi existente sunt reprezentate de spațiile interstițiale dintre blocuri, un "rest" rămas în urma "cuceririi" orașului de către mașini. În cadrul zonei de studiu este prezent un număr semnificativ de arbori cu valoare peisageră și arboricolă, însă o bună parte a acestora sunt amplasați în zone dificile, aproape de construcțiile rezidențiale, devenind în timp dificil de manageriat.

S-a realizat un studiu arboricol, pentru a se identifica speciile de arbori, vârsta și valoarea acestora, din punct de vedere ecologic și estetic, precum și o evaluare a stării de sănătate a acestora.

Astfel, arborii au fost clasificați în 4 categorii:

- Cat. A – arbori maturi sau seculari foarte valoroși – se impune păstrarea acestora oriunde este posibil; înlăturarea lor presupune compensarea cu plantarea de arbori semi-maturi din aceeași specie (5x numărul înlăturat);
- Cat. B – arbori maturi sau tineri valoroși – se recomandă păstrarea lor oriunde este posibil; înlăturarea lor presupune compensarea cu arbori tineri (5x numărul înlăturat) sau semi-maturi (2x numărul înlăturat);
- Cat. C – arbori maturi sau tineri fără valoare ecologică sau invazivi sub management – înlăturarea lor nu este condiționată de înlocuire;
- Cat. U – arbori periculoși (bolnavi sau amplasați aproape de clădiri, sau a căror rădăcini au fost afectate de lucrări de drumuri/construcții) sau invazivi – se recomandă/impune înlăturarea lor, după caz.

Strategia pentru zonele verzi presupune reorganizarea spațiilor verzi prin reducerea numărului de parcări la sol și organizarea circulațiilor din cadrul insulelor urbane, datorat introducerii de alei noi de decongestionare a traficului, precum și introducerea de străzi tip shared space. Creșterea numărului de spații verzi și îmbunătățirea calității acestuia, va conduce la o abordare sustenabilă, din punct de vedere ecologic și al utilizării resurselor.

Strategia presupune:

- păstrarea arborilor existenți, conform evaluării efectuate în studiul arboricol;
- propunerea de noi specii de arbori, din care o parte specii native/ derivate, toate aclimatizate, cu pașaport de proveniență;
- propunerea de arbuști nativi/ derivați/ meliferi, ca etaj vegetal intermediar;
- propunerea de plante erbacee și graminee perene – mixuri cu randament ecologic crescut și mentenanță redusă;
- un procent de maxim 30% din spațiile verzi ocupat de vegetație joasă de tip peluză verde (suprafețe înierbate - gazon), a căror mentenanță și consum de resurse este ridicată;
- restul suprafețelor verzi se vor însămânța cu peluze din flori de câmp, care au un aport ecologic, sustenabil și estetic ridicat; mai mult decât atât, acestea au un aport regenerativ la nivelul calității solului.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Totodata, se prevede restructurarea zonelor de locuinte individuale de pe strazile Marasesti (partial) si Vanatorilor, in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare – spatii verzi si functiuni comunitare. Aspectul exterior recomandat este al locuintelor de tip bloc, cu arhitectura moderna, acoperirea in terasa sau de tip pod. Conditii de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite. Conditii de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.2 Modernizarea circulatiei

Oraşul are o densitate mare de populaţie, clădiri şi servicii, deci un ritm alert. Deplasarea sigură a cetăţenilor în cadrul oraşului, într-un mod sustenabil, este dată de calitatea traseelor pietonale şi a celor velo.

Strategia pe partea de circulaţii este aceea de a asigura trasee pietonale şi velo calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal.

Traseele pietonale şi velo trebuie să fie atractive, sigure, să asigure posibilitate de repaos ritmat, cu o frecvenţă constantă şi să pună în valoare peisajul urban. În acest sens, se propun lăţimi corespunzătoare pentru toate trotuarele şi pentru pistele velo, cu asigurarea accesibilităţii universale. Trotuarele vor fi delimitate pe cel puţin o parte de alveole verzi iar pavajele vor fi din materiale cât mai naturale, de provenienţă locală (acolo unde este posibil).

Pe zonele dintre blocuri, se propune transformarea unor căi de circulaţie auto în străzi de tip "shared-space", creându-se astfel conexiuni verzi-pietonale-velo continue în cadrul cartierului.

Spaţiile verzi vor fi traversate de o tramă de alei pietonale/ shared (pietonal+velo) care vor asigura o circulaţie verde facilă şi neîngrădită; fluiditatea şi accesibilitatea universală sunt proprietăţi cheie ale acestora, alături de vizibilitatea crescută şi supraveghere (naturală şi video) pentru a descuraja eventuale activităţi anti-sociale.

Strategia parcajelor este una îndrăznească pentru societatea şi normele actuale, dar necesară, în vederea eliberării şi unificării spaţiilor verzi:

- Păstrarea la sol exclusiv a parcajelor pentru vizitatori: propunere parcări vizitatori (20% din numărul de apartamente)
- Pentru parcajele rezidenţiale s-au identificat o serie de locaţii pentru parcaje subterane/ îngropate sau supraterane; în acest sens, se pot crea parteneriate public-private cu spaţii comerciale învecinate.
- Se va agreea cu Primăria Municipiului Deva un număr de parcaje rezidenţiale necesare;

3.3. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere funcţional zona este împărţită astfel:

SZF_L1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT max = 35%

CUT max = 0.9



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

SZF_L2 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (MAXIM P+4E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT max = 20%

CUT max = 1

SZF_L3 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT max = 20%

CUT max = 2

ISP – ZONA INSTITUTII PUBLICE/ADMINISTRATIVE SI SERVICII

ISP_IC – ZONA LACASE DE CULT

ED – ZONA CONSTRUCTII PENTRU RETELE EDILITARE

TDS_MAI – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA MAI

SVS - ZONA PENTRU COMPLEXE SI DOTARI SPORTIVE

SVP - ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI

SVA - ZONA PENTRU AGREMENT

R_L1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E), PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)

POT max = 20%


CUT max = 1

R_L2 - SUBZONA DE SERVICII, PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)

POT max = 20%

CUT max = 1

C – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE


	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"			
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.			

- Bilant teritorial din punct de vedere al destinatiei terenurilor

Bilant teritorial din punct de vedere al destinatiei terenurilor				
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	282920	100	282,920	100
Subzona locuinte individuale (maxim P+2) cu functiuni complementare - SZF_L1	41181	14.56	13287	4.70
Subzona locuinte colective medii (maxim P+4) cu functiuni complementare - SZF_L2	109555	38.72	142561	50.39
Subzona locuinte colective mari (peste P+4) cu functiuni complementare - SZF_L3	10682	3.78	10682	3.78
Zona institutii publice/administrative si servicii - ISP	17220	6.09	9647	3.41
Zona lacase de cult - ISP_IC	1519	0.54	1519	0.54
Zona constructii pentru retele edilitare - ED	852	0.30	852	0.30
Zona cu destinatie speciala - TDS_MAI	4099	1.45	4099	1.45
Zona pentru complexe si dotari sportive - SVS	6448	2.28	6448	2.28
Zona pentru parcuri, gradini publice si scuaruri - SVP	10066	3.56	12527	4.43
Zona pentru agrement - SVA	15760	5.57	15760	5.57
Subzona de locuinte individuale propusa spre restructurare in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare (spatii verzi si functiuni comunitare) - R_L1	-	-	27894	9.86
Subzona de servicii propusa spre restructurare in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare (spatii verzi si functiuni comunitare) - R_L2	-	-	7573	2.68
Zona cailor de circulatie - CC	65538	23.16	65538	23.16

Bilant teritorial - Proprietatea asupra terenurilor				
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	282290	100	282290	100
Teren apartinand domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice	112690	39.83	111406	39.38
Teren apartinand domeniului public al municipiului Deva	170230	60.17	171514	60.62
Teren ce se va ceda domeniului public al municipiului Deva (expropriari)	-	-	1284	0.45

Se va respecta Codul Civil in amplasarea constructiilor.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În urma analizelor efectuate și a disfuncționalităților regăsite la nivelul zonei, au fost elaborate recomandări privind ameliorarea sau eliminarea acestora:

- refunctionalizarea punctelor termice dezafectate și transformarea acestora în spații de servicii, sau demolarea acestora și amenajarea unor spații urbane de calitate pentru locuitori
- demolarea conductei de termoficare dezafectate
- pozarea în subteran a rețelelor edilitare, pentru îmbunătățirea imaginii urbane și siguranței la nivelul zonei. Astfel, se propune îngroparea într-o caseta tehnică a rețelelor de energie electrică și fibra optică, alimentare cu apă și termoficare
- realizarea unei rețele de alimentare cu apă pentru irigații, pentru a fi udate zonele verzi existente și propuse.

Viitoarele dezvoltări ale rețelei de **canalizare** vor trebui să prevadă separativ colectarea apelor pluviale și a celor menajere, prin conducte distincte.

Deseurile menajere

Colectarea selectivă a deșeurilor menajere se va face controlat, pe o platformă distinctă, amplasată la minim 10 m față de cea mai apropiată fereastră, în recipiente cu capac/ europubele, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platformă (groapa de gunoi) autorizată a localității, prin colectarea de către o firmă specializată în baza unui contract.


Se propune extinderea sistemului de colectare selectivă cu pubele îngropate, cu puncte amplasate adiacent spațiilor rezidențiale.

4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G existent și P.U.G în lucru, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de crearea unor spații publice de bună calitate pentru locuitori, realizarea de spații verzi, realizarea de conexiuni la nivel pietonal și velo, favorizând circulația pietonală și velo în detrimentul utilizării automobilelor. De asemenea, se reglementează zonele de locuințe individuale din zona str. Marasesti (parțial) și str. Vanatorilor, permitând o viitoare reconversie a acestora în zone de locuințe colective de înaltă medie.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de necesitatea de regenerare urbană a cartierelor de locuințe colective din perioada socialistă și transformarea spațiilor urbane dintre blocuri în unele de

 FABRICA DE PROIECTE	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

buna calitate, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
 Șef de proiect
 arh. Sabin Dușko Răciu