



## MEMORIU TEHNIC

### 1. Prezentarea investiției

Beneficiarul deține mai multe terenuri înscrise în CF nr. 61520, 61535, 61537 și 76112 nr. cadastral 61520, 61535, 61537 și 76112; situate în intravilan cu categoria de folosință curți construcții – 9.147 mp.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 476/2023 terenul este situat în UTR 3; subzona funcțională I3, subzona cu construcții administrative, subzona unităților industriale; unde funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă întreprinderile industriale. Funcțiuni complementare admise ale zonei: construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare cu deservire, servicii compatibile funcțiilor zonei.

Acest teren a fost o incintă industrială, care în prezent nu mai este folosită.

Pe teren există mai multe clădiri, în stare avansată de uzură, care nu mai pot fi folosite și urmează să fie demolate.

Pe aceste terenuri beneficiarul dorește să construiască un ansamblu de locuințe colective, în blocuri și spații libere la parterul unora dintre blocuri, pentru a asigura necesarul de spații comerciale și servicii, pentru locatarii din zonă.

În vederea elaborării acestei documentații, a fost eliberat de către Primăria municipiului Deva Certificatul de Urbanism nr. 87/24.03.2026.

Prin proiect se propune construirea a 8 scări de bloc, cu apartamente de 2, 3 și 4 camere. 4 dintre aceste scări sunt prevăzute cu spații libere la parter pentru comerț și prestări servicii.

### Regimul de înălțime al clădirilor este:

- Subsol tehnic, pentru instalații și boxe de depozitare, aparținând fiecărui apartament.
- Parter, din care 4 blocuri sunt cu spații libere și 4 blocuri cu locuințe.

- Etaj 1-8, cu câte 2 apartamente pe nivel (un apartament cu 3 camere și un apartament cu 4 camere).

- Etaj 9-10, un penthouse, pe jumătate de suprafața construită a blocului.

Capacitatea totală a ansamblului este:

- Apartamente cu 2 camere = 72

- Apartamente cu 3 camere = 72

- Apartamente cu 4 camere = 36

- Penthouse = 8

**Total = 188 apartamente**

**Accesul** se face din str. Zambilei aflat în partea de est a parcelelor de teren.

Parcelele de teren se învecinează astfel:

La **Nord** – FORICON S.A. DEVA

La **Sud** – MINEXFOR S.A. DEVA

La **Est** – Tănasă Sebastian Daniel

La **Vest** – Butuc Vasile și Eugenia

Sterea Ioan și Marinela

Dănilă Aurel și Gheorghiuța

Hăncilă Gabriel

Mariș Sorin

Văleanu Vasilica Valentina

Achimescu Nicolae Marcel și Corina

Fiscutean Dan Iacob și Eva Victorița

Toader Marius Aurel

Pătruț Radu

Mun. Deva

Retegan Boca Ioan

Orac Nicolae

Mariș Ioana Cristina

Poienar Iulia

Paraschița Vasile

Pastramă Popescu Mădălina-Ileana

Tămaș Eugen Tiberiu  
Opruța Tatiana  
Trifan Adrian Marian  
Herbai Simona Luminița  
Adam Ana Adriana

**Asigurarea utilităților** se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă;  
În funcție de soluția de alimentare cu energie electrică stabilită de operatorul economic, care furnizează energia electrică va fi propus și un post trafo.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- Încălzirea și apa caldă menajeră va fi asigurată de centrale termice pe fiecare scară de bloc;
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

2. Operațiuni propuse prin proiect

Prin proiect se propun următoarele:

- construirea ansamblului de locuințe colective;
- branșamente la utilități;
- amenajarea căilor de acces și parcaje;
- amenajarea zonelor verzi și a spațiului de joacă.

Pentru edificarea construcțiilor sunt necesare următoarele operațiuni:

- Avizarea proiectului în faza PUZ
- Aprobarea PUZ
- Eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru proiectul în faza DTAC
- Elaborarea proiectului în faza DTAC
- Obținerea Autorizației de Construire
- Elaborare PT și DE
- Execuția lucrărilor de construcții și instalații
- Recepția construcțiilor și punerea în funcțiune

- Întăbularea construcțiilor.

### 3. Indicatori propuși

#### **BILANT TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	1.167,00	12,76	2.290,00	25,04
2.	Alei pietonale, carosabile și parcaje	3.452,00	37,74	2.692,00	29,43
3.	Zone verzi	4.528,00	49,50	4.165,00	45,53
4.	Curți construcții	<b>9.147,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
	<b>Total</b>	<b>9.147,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9.147,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent = 12,76%    propus= 25,04%    POT maxim admis = 40%

CUT existent = 0,13    propus = 2,55

H maxim = 32,00 m

Cota ultimului planșeu este 28 m.

### 4. Modul de integrare în zonă

Zona în care se va realiza proiectul are caracter urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este întreprinderi industriale.

Prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii zonei, pentru dezvoltarea de ansambluri de locuințe colective. Zona de la sud de str. N. Bălcescu, cuprinde terenuri care în prezent nu mai sunt utilizate. Este necesar ca aceste terenuri să fie puse în valoare, deoarece acestea au infrastructura edilitară și circulațiile existente sau ușor de asigurat. În acest moment în municipiul Deva există o lipsă acută de terenuri propice dezvoltării zonelor de locuit, ceea ce a făcut ca prețul terenurilor să crească în mod nejustificat.

Prin planul de posibilă mobilare (de cvartal) sugerăm o eventuală dezvoltare a municipiului Deva în această zonă.

Ansamblul propus „Deva Sud” va integra în 4 zone de locuit și dotări care se poate dezvolta în anii următori.

### 5. Consecințe economice și sociale

În ultimii ani s-a constatat un interes sporit pentru astfel de construcții. Prin realizarea acestor construcții, zona se dezvoltă atât socio-economic, cât și urbanistic, prin punerea în valoare a unor terenuri care au asigurat accesul și dispun de utilități.

6. Categoriile de costuri ce cad în sarcina administrației locale

Toate costurile necesare realizării investiției cad în sarcina investitorului, nefiind necesare investiții din partea administrației locale.

Coordonator RUR,

Arh. Armășescu Dumitru

